Grundsteuererklärung

HANS-ULRICH LIEBERN

HERZLICH WILLKOMMEN!
IHR WEBINAR STARTET IN WENIGEN MINUTEN

Bund der Steuerzahler Nordrhein-Westfalen e.V.

DIE GRUNDSTEUERERKLÄRUNG IN NRW

08.03.2023

REFERENT

HANS-ULRICH LIEBERN

Bund der Steuerzahler Nordrhein-Westfalen e.V.

IHRE REFERENTEN:

HANS-ULRICH LIEBERN
DIPL.SOZ.WISS/ DIPL.BW
LEITER DER STEUERABTEILUNG
LANDESGESCHÄFTSFÜHRER

Die BdSt-Markenzeichen - die jeder kennt!

Das Schwarzbuch!

Unsere beste Waffe
im Kampf gegen
die Verschwendung
von Steuergeld!

Die BdSt-Markenzeichen - die jeder kennt!

Die BdSt-Markenzeichen - die jeder kennt!

BdSt-Musterprozesse!
Für Ihr Recht *vor* Gericht..

.

Unsere aktuelle Aktion
für faire Abwasser-Gebühren

FAIRE ABWASSER-GEBÜHREN. JETZT.

Weitere Informationen finden Sie hier

GRUNDSTEUERERKLÄRUNG

Wer ist verpflichtet eine Grundsteuererklärung abzugeben ?

- Rechtliche Eigentümerinnen oder Eigentümer eines Grundstücks
- Eigentümerinnen oder Eigentümer eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind:
  - Erbbauberechtigte unter Mitwirkung der Eigentümerin oder des Eigentümers des Grundstücks (Erbbauverpflichtete)
- Bei Grundstücken mit Gebäuden auf fremdem Grund und Boden:
  - Eigentümer des Grund und Bodens unter Mitwirkung des Eigentümers des Gebäudes.

Maßgebend für die persönliche Erklärungspflicht sind immer die Verhältnisse am 1. Januar 2022.

FRAGESTELLUNGEN AUS DER PRAXIS

Ich habe ein Haus am 1. März mit notarieller Urkunde gekauft. Muss ich die Grundsteuererklärung abgeben?

Die Feststellungserklärung ist auch bei einem Eigentumswechsel von der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer abzugeben, der bzw. dem das Grundstück am 1. Januar 2022 zuzurechnen ist.

Ich habe das Haus unter Nießbrauchvorbehalt auf meine Tochter übertragen. Die Einkünfte erziele ich weiter. Muss ich die Feststellungserklärung abgeben?

Nein, der rechtliche Eigentümer zum 01. Januar 2022 gibt die Erklärung ab.

Ich besitze eine Eigentumswohnung. Das Grundstück ist ein Erbpachtgrundstück. Wer gibt die Erklärung ab?

Der Erbbauberechtigte – Eigentümer der Eigentumswohnung. Der Erbbauverpflichtete soll an der Erklärung mitwirken.

Muss ich die konkrete Berechnung für das Finanzamt durchführen.

Nein, der Eigentümer erklärt nur die Besteuerungsgrundlagen. Das Finanzamt erstellt den Bescheid und den Grundsteuermessbescheid. Voraussichtlich Ende 2024.

FRAGESTELLUNGEN AUS DER PRAXIS

Muss ich eine Erklärung abgeben, wenn ich kein Informationsschreiben bekommen habe?

Ja, die Verpflichtung besteht auch. Durch die öffentliche Bekanntmachung ist die rechtliche Grundlage geschaffen.

Was passiert, wenn ich nicht fristgerecht einreiche?

Das Finanzamt wird zunächst ein Erinnerungsschreiben senden. Dort wird eine Frist zur Einreichung gesetzt. Wird auch diese Frist nicht eingehalten so drohen:

- Ein Säumniszuschlag von 25 Euro pro Monat
- Die Androhung eines Zwangsgeldes
- Eine Schätzung der Besteuerungsgrundlagen
- Die Einleitung eines Verfahrens wegen Steuerhinterziehung

UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

- Der Grundsteuerwert unbebauter Grundstücke ergibt sich regelmäßig aus = Grundstücksfläche * Bodenrichtwert
  - Bei der Wertermittlung ist der Bodenrichtwert anzusetzen, der vom Gutachterausschuss auf den jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt ermittelt wurde
  - Dieser Wert gilt für den gesamten Hauptfeststellungszeitraum

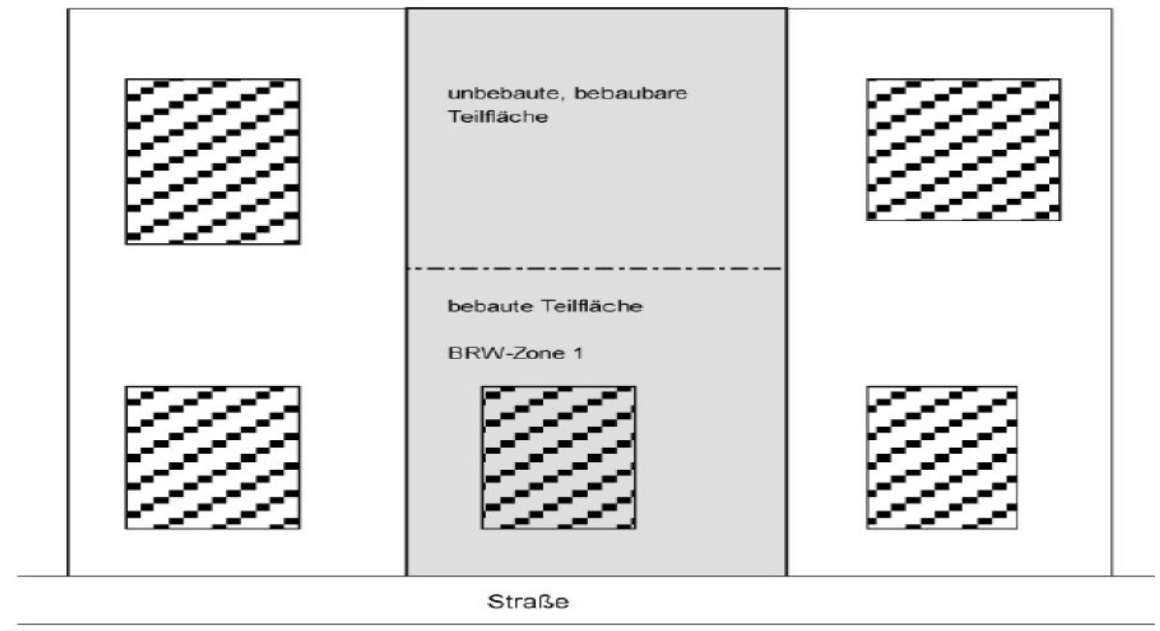
- Der Bodenrichtwert bezieht sich immer auf 1 qm Grundstücksfläche
- Bei sich überlagernden Bodenrichtwertzonen ist der Bodenrichtwert für dasjenige Bodenrichtwertgrundstück heranzuziehen, dessen Art der Nutzung am ehesten der des zu bewertenden Grundstücks entspricht

BEISPIEL Für eine Bodenrichtwertzone liegen unterschiedliche Bodenrichtwerte für “Geschäftshäuser” und “Mehrfamilienhäuser” vor. Für ein Einfamilienhaus ist der Bodenrichtwert für “Mehrfamilienhäuser” zugrunde zu legen, da diese Art der Nutzung am ehesten der des zu bewertenden Grundstücks entspricht

UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

- Grenzt eine unbebaute Fläche an eine Grundstücksfläche, die z. B. mit einem Einfamilienhaus bebaut ist, können beide Flächen auch bei offener Bauweise selbständige wirtschaftliche Einheiten bilden

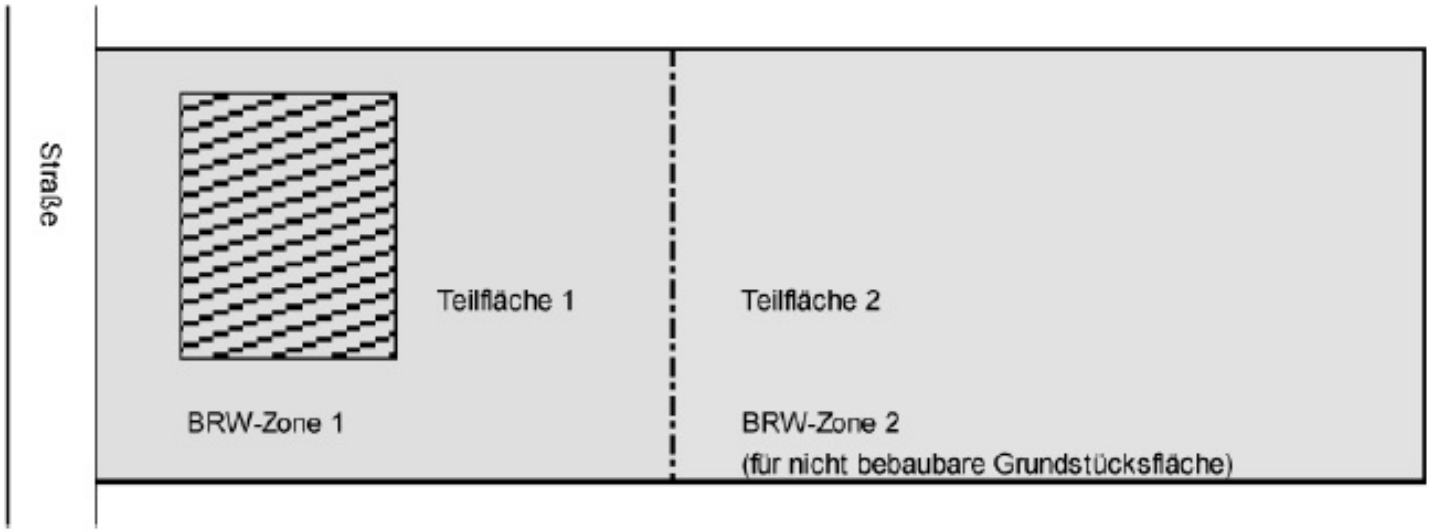
Beispiel:



UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

- Der Wert einer nicht bebaubaren selbständig nutzbaren Teilfläche ergibt sich in der Regel aus: Fläche * Bodenrichtwert für eine nicht bauliche Nutzung

- Von einer nicht bebaubaren selbständig nutzbaren Teilfläche ist insbesondere auszugehen, wenn die Grundstücksteilfläche in einer Bodenrichtwertzone liegt, in der ein von einer baulichen Nutzung abweichender Bodenrichtwert ausgewiesen wird



UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

- Als Entwicklungszustände kommen in Betracht:
  - Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
  - Bauerwartungsland,
  - Rohbauland und
  - baureifes Land

- Für diese kommen die dafür vorgesehenen Bodenrichtwerte in Betracht
  - Hat der Gutachterausschuss für ein Grundstück im Entwicklungszustand Bauerwartungsland oder Rohbauland keinen Bodenrichtwert ermittelt, gelten folgende Wertansätze:
    - Bauerwartungsland 25 Prozent und
    - Rohbauland 50 Prozent

Abweichungen zwischen dem zu bewertenden Grundstück und den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks bleiben grundsätzlich unberücksichtigt. Unberücksichtigt bleiben damit wertbeeinflussende Merkmale wie z.B. die Geschossflächenzahl, die Grundstückstiefe (Gartenland) oder die Ecklage eines Grundstücks. Ausnahmen sind im Bundesmodell nur vorgesehen bei unterschiedlichen Entwicklungszuständen und bei überlagernden Bodenrichtwertzonen hinsichtlich der Art der Nutzung.

GRUNDSTÜCKSARTEN

Das Bewertungsgesetz für Zwecke der Neuberechnung der Grundsteuer auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 unterscheidet zwischen

8 verschiedenen Grundstücksarten.

Die Abgrenzung der Grundstücksarten ist grundsätzlich nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzfläche vorzunehmen. Abzustellen ist auf die tatsächliche Nutzung der Haupträume im Feststellungszeitpunkt.

- Einfamilienhaus (gewerbliche Mitbenutzung bis 50 % der Fläche unschädlich)
- Zweifamilienhaus (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ist jetzt ein Zweifamilienhaus)
- Wohneigentum (Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum)
- Mietwohngrundstücke
- Gemischtgenutzte Grundstücke (20% - 80 % geschäftlich)
- Geschäftsgrundstücke (mehr als 80% geschäftlich)
- Teileigentum
- Sonstige bebaute Grundstücke (Clubhäuser, Jagdhütten, selbstständige Garagengrundstücke)

GRUNDSTÜCKSARTEN

1.Wohngrundstücke

Einfamilienhaus

Merkmale:

- eine Wohnung
- bei weniger als 50% Wohnnutzung keine wesentliche Beeinträchtigung der Eigenart als Einfamilienhaus
- kein Wohnungseigentum

Zweifamilienhaus

Merkmale:

- zwei Wohnungen
- bei weniger als 50% Wohnnutzung keine wesentliche Beeinträchtigung der Eigenart als Zweifamilienhaus
- kein Wohnungseigentum

GRUNDSTÜCKSARTEN

Mietwohngrundstück

Merkmale:

- drei oder mehr Wohnungen
- mehr als 80% der Wohn- und Nutzfläche dienen Wohnzwecken
- kein Wohnungseigentum

Wohnungseigentum

Merkmale:

- an der Wohnung wurde Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz begründet

Bewertung im Ertragswertverfahren

GRUNDSTÜCKSARTEN

2.Nichtwohngrundstücke

Geschäftsgrundstücke

Merkmale:

- mehr als 80% der Wohn- und Nutzfläche dienen eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken
- kein Teileigentum

Gemischt genutzte Grundstücke

Merkmale:

- dient teils Wohnzwecken, eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken (mind. 20%)
- kein Wohngrundstück
- kein Geschäftsgrundstück
- kein Teileigentum

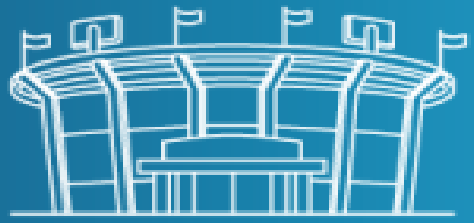
GRUNDSTÜCKSARTEN

Teileigentum

Merkmale:

- an den Räumen wurde Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz begründet

Sonstige bebaute Grundstücke



Merkmale:

- keiner der anderen Fälle (Auffangtatbestand)

Beispiele: Clubhäuser, Vereinshäuser, Bootshäuser, Turnhallen von Sportvereinen, Garagenparks oder Wochenendhäuser die kein Wohngrundstück sind.

MIETWOHNGRUNDSTÜCK

- Grundstücke, die zu mehr als 80 % Wohnzwecken (berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche) dienen und keine Ein- oder Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind.
- enthalten in der Regel mehr als zwei Wohnungen (z. B. Studentenwohnheime, Mehrfamilienhäuser)
- Mitbenutzung zu Nichtwohnzwecken unter 20 % steht der Einordnung als Mietwohngrundstück nicht entgegen.
- **Besonderheit:**
  - Nutzflächen von Nebenräumen, die in einem Nutzungszusammenhang mit Wohnflächen stehen, sind nicht einzubeziehen (z. B. Keller-, Abstell-, Wasch-, Trocken- und Heizungsräume sowie Garagen)
  - Nutzflächen von Nebenräumen, die nicht im Nutzungszusammenhang mit Wohnflächen stehen, sind bei der Ermittlung des Verhältnisses von Wohn- und Nutzfläche zu berücksichtigen.

Auf einem Grundstück befindet sich ein mehrgeschossiges Gebäude, das wie folgt genutzt wird:

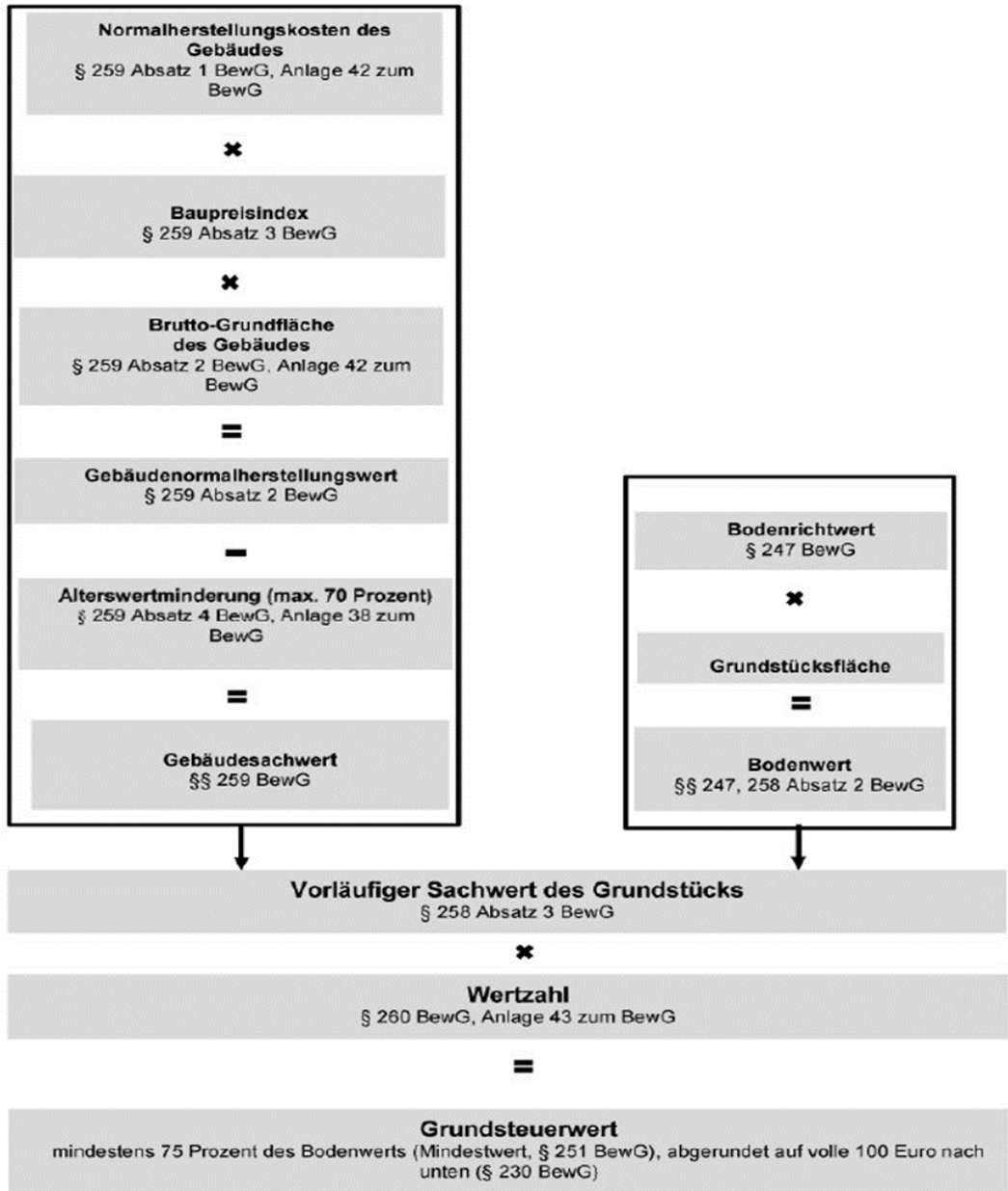
- 420 m2 Wohnfläche
- 200 m2 Nutzfläche, davon 100 m2 betrieblich genutzt, je 50 m2 Kellerraum für die Wohnfläche und die Nutzfläche

Das Grundstück ist kein Mietwohngrundstück, da nur 73,68 Prozent (420 m2 von insgesamt 570 m2 Wohn- und Nutzfläche) Wohnzwecken dienen. Die zur Wohnfläche gehörenden Kellerräume (Nutzfläche 50 m2) sind hierbei nicht zu berücksichtigen.

SACHWERTVERFAHREN

Das Sachwertverfahren gilt für:

- Geschäftsgrundstücke
- gemischt genutzten Grundstücke
- Teileigentum
- sonstigen bebauten Grundstücke


Normalherstellungskosten des Gebäudes
§ 259 Absatz 1 BewG, Anlage 42 zum BewG
✖
Baupreisindex
§ 259 Absatz 3 BewG
✖
Brutto-Grundfläche des Gebäudes
§ 259 Absatz 2 BewG, Anlage 42 zum BewG
=
Gebäudenormalherstellungswert
§ 259 Absatz 2 BewG
−
Alterswertminderung (max. 70 Prozent)
§ 259 Absatz 4 BewG, Anlage 38 zum BewG
=
Gebäudesachwert
§§ 259 BewG
Bodenrichtwert
§ 247 BewG
✖
Grundstücksfläche
=
Bodenwert
§§ 247, 258 Absatz 2 BewG
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks
§ 258 Absatz 3 BewG
✖
Wertzahl
§ 260 BewG, Anlage 43 zum BewG
=
Grundsteuerwert
mindestens 75 Prozent des Bodenwerts (Mindestwert, § 251 BewG), abgerundet auf volle 100 Euro nach unten (§ 230 BewG)

SACHWERTVERFAHREN
ERMITTLUNG DES GEBÄUDESACHWERTES

- Zur Ermittlung des Gebäudesachwerts ist nicht von den tatsächlichen, sondern von den gewöhnlichen Herstellungskosten auszugehen
- Die anzusetzenden NHK (Normalherstellungskosten) sind abhängig von der Gebäudeart und dem Baujahr und ergeben sich aus der Anlage 42 zum BewG.

Gebäudeart	Vor 1995	1995 - 2004	Ab 2005
Gemischtgenutztes Grundstück	695 €/qm	886 €/qm	1118 €/qm

Gebäudeart

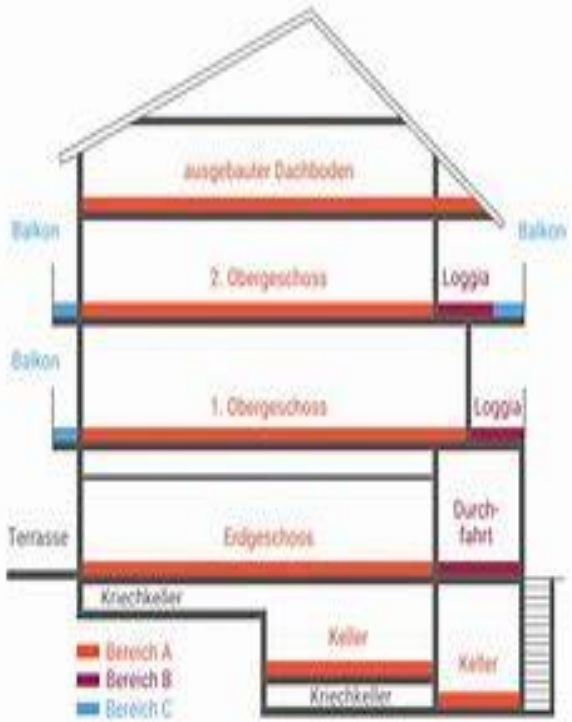
- Bei der Ermittlung für die NHK und nach Anlage 38 zum BewG für die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer anzunehmenden Gebäudeart ist auf das gesamte Gebäude oder einen baulich selbständig abgrenzbaren Teil eines Gebäudes (Gebäudeteil) abzustellen
- Entscheidend für die Einstufung des Gebäudes oder Gebäudeteils ist allein das durch die Hauptnutzung entstandene Gesamtgepräge
  - Zur Hauptnutzung gehörende übliche Nebenräume (z. B. Lager- und Verwaltungsräume bei Warenhäusern oder separater Büroraum im Autohaus) sind entsprechend dem Gesamtgepräge der Hauptnutzung zuzurechnen

SACHWERTVERFAHREN

- Baupreisindex
  - In der Anlage 42 zum Bewertungsgesetz sind die NHK mit dem Wert 2010 angeben
  - Das Bundesfinanzministerium hat am 11.02.2022 den Baupreisindex auf den Hautfeststellungszeitraum 01.01.2022 mit 148,6 (nach Umbasierung auf das Jahr 2010 = 100) festgelegt

- Alterswertminderung
  - Vom Gebäudenormalherstellungswert ist eine Alterswertminderung abzuziehen
  - Diese wird grundsätzlich nach dem Verhältnis des Alters des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt zur typisierten wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer nach bestimmt (Anlage 38)
  - Die Alterswertminderung ist auf maximal 70 Prozent des Gebäudenormalherstellungswerts begrenzt

SACHWERTVERFAHREN- BRUTTOGRUNDFLÄCHE



Bruttogrundfläche (BGF)

- Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks mit Nutzungen nach DIN 277-1: 2005-02 und deren konstruktive Umschließungen
- Grundflächen von waagerechten Flächen sind aus ihren tatsächlichen Maßen, Grundflächen von schräg liegenden Flächen (z. B. Tribünen, Zuschauerräumen, Treppen und Rampen) aus ihrer vertikalen Projektion zu ermitteln.
- Die BGF sind in Quadratmeter anzugeben
- Nicht berücksichtigt bei der Ermittlung der BGF werden:
  - Kriechkeller
  - Kellerschächte
  - Außentreppen
  - nicht nutzbare Dachflächen - auch Zwischendecken
  - Balkone (auch wenn sie überdeckt sind)
  - Spitzböden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss, unabhängig vom Ausbauzustand)
- Auf die BGF anzurechnen sind dagegen nutzbare Dachgeschossflächen

SACHWERTVERFAHREN- BRUTTOGRUNDFLÄCHE

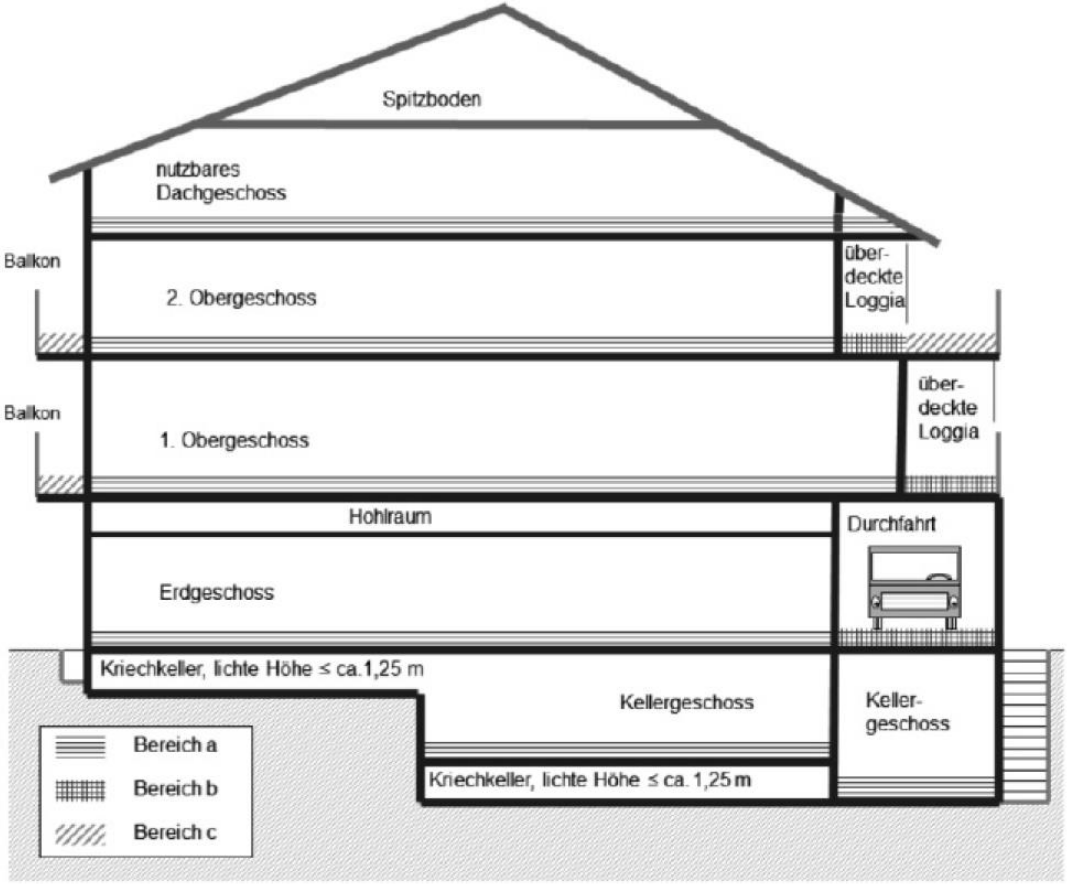
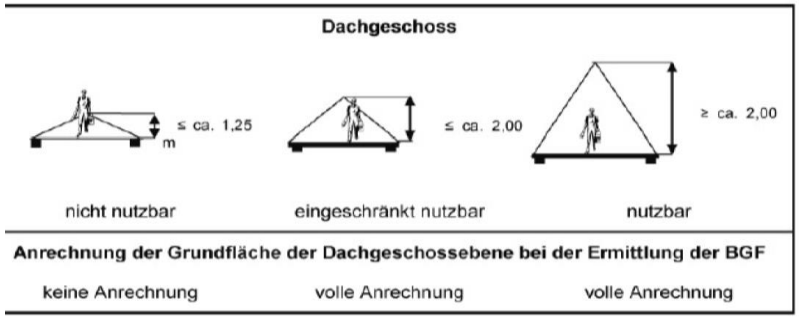


Abbildung 8: Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b und c



ildung 9: Anrechnung der Grundfläche der Dachgeschossebene bei der Ermittlung der BGF

Die NHK berücksichtigen nur die BGF der Bereiche a und b. Der Bereich c wird nicht erfasst

SACHWERTVERFAHREN – GRUNDSTEUERBERECHNUNG

Gebäude

- Normalherstellungskosten X Baupreisindex X Bruttogrundfläche = Gebäudenormalherstellungswert
- Gebäudenormalherstellungswert – Alterswertminderung (max. 70 Prozent) = Gebäudesachwert

Grund und Boden

- Bodenrichtwert X Grundstücksfläche = Bodenwert

Grundsteuerwert

- Gebäudesachwert + Bodenwert = vorläufiger Sachwert des Grundstückes
- Vorläufiger Sachwert X Wertzahl = Grundsteuerwert

Grundsteuermessbetrag

- Grundsteuerwert (abgerundet auf volle Hundert) X 0,034% (Messzahl)

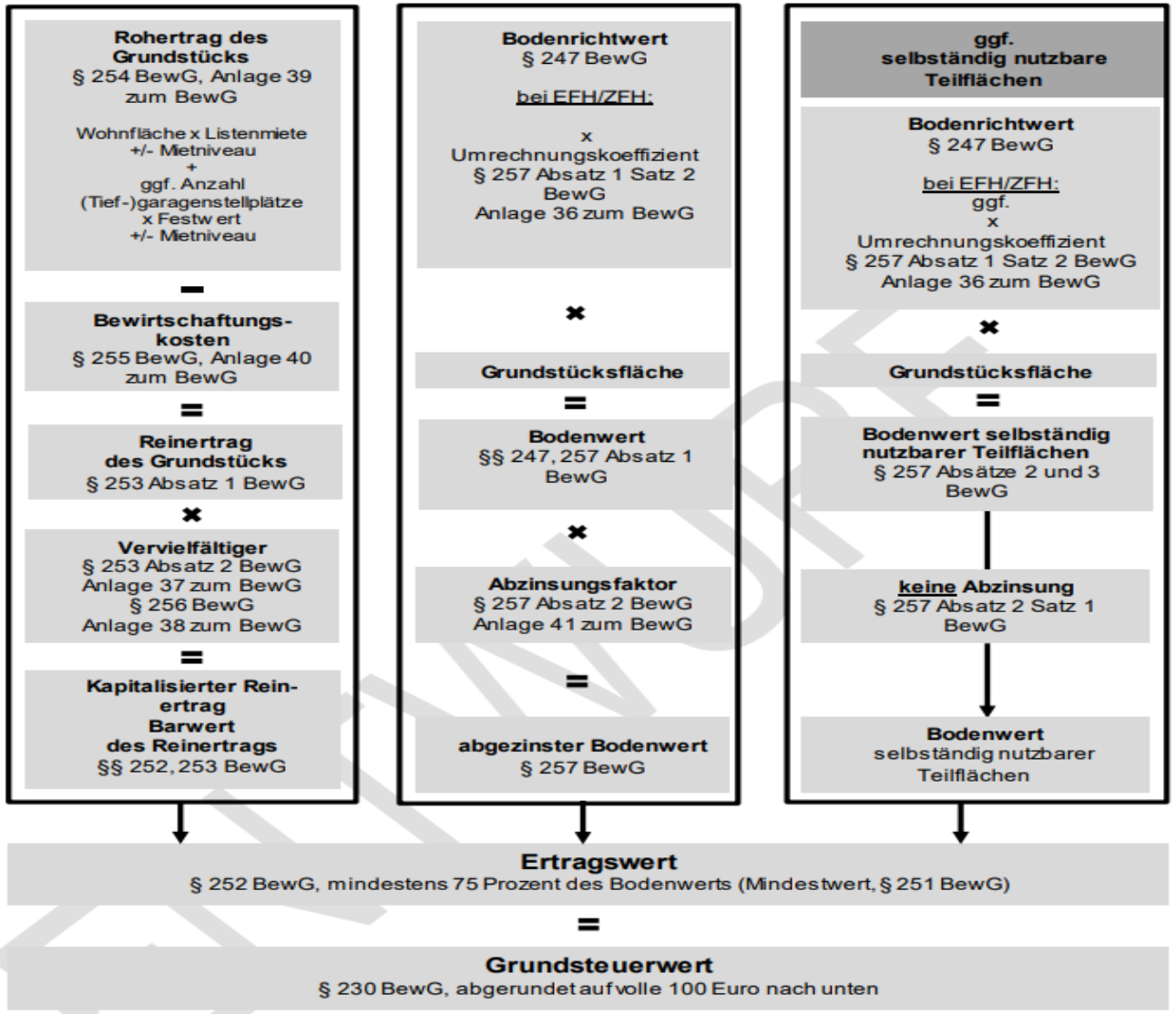
Grundsteuer

- Grundsteuermessbetrag X Hebesatz

Sachwertverfahren	gemischtgenutztes Grundstück	
Baujahr	1970	
Alter	52	
Grundstücksfäche	500 m2	
Bodenrichtwert	800,00 €	
Dachboden	50 m2	50 m2
6 Wohnungen	80 m2	480 m2
1 Ladenlokal	140 m2	140 m2
5 Keller	20 m2	100 m2
Durchfahrt	60 m2	60 m2
Gesamtfläche		830 m2
Nutzfäche		160 m2
Prozentsatz		21,33%
Normalherstellungskosten	695,00 €	
Baupreisindex	148,6%	
NHK	1032,77 €	
Gebäudenormalherstelungswert	857.199,10 €	
Alterswertminderung (65 %)	557.179,42 €	
Gebäudesachwert	300.019,68 €	
Probe	257.159,73 €	
Bodenwert	400.000,00 €	
vorläufiger Sachwert	700.019,68 €	
Wertzahl	0,95	
Grundsteuerwert	665.018,70 €	
abgerundet	665.000 €	
Grundsteuermessbetrag (0,034%)	226,10 €	

ERTRAGSWERTVERFAHREN

- Faktoren:
  - Grundstücksart
  - Wohnfläche
  - Alter bzw. Restnutzungsdauer
  - Mietniveaustufe
  - Bewirtschaftungskosten
  - Bodenrichtwert
  - Vervielfältiger


Rohertrag des Grundstücks
§ 254 BewG, Anlage 39 zum BewG
Wohnfläche x Listenmiete
+/- Mietniveau
+
ggf. Anzahl (Tief-)garagenstellplätze
x Festwert
+/- Mietniveau
–
Bewirtschaftungs-kosten
§ 255 BewG, Anlage 40 zum BewG
=
Reinertrag des Grundstücks
§ 253 Absatz 1 BewG
✖
Vervielfältiger
§ 253 Absatz 2 BewG
Anlage 37 zum BewG
§ 256 BewG
Anlage 38 zum BewG
=
Kapitalisierter Rein-ertrag
Barwert des Reinertrags
§§ 252, 253 BewG
Bodenrichtwert
§ 247 BewG
bei EFH/ZFH:
x
Umrechnungskoeffizient
§ 257 Absatz 1 Satz 2 BewG
Anlage 36 zum BewG
✖
Grundstücksfläche
=
Bodenwert
§§ 247, 257 Absatz 1 BewG
✖
Abzinsungsfaktor
§ 257 Absatz 2 BewG
Anlage 41 zum BewG
=
abgezinster Bodenwert
§ 257 BewG
ggf. selbständig nutzbare Teilflächen
Bodenrichtwert
§ 247 BewG
bei EFH/ZFH:
ggf.
x
Umrechnungskoeffizient
§ 257 Absatz 1 Satz 2 BewG
Anlage 36 zum BewG
✖
Grundstücksfläche
=
Bodenwert selbständig nutzbarer Teilflächen
§ 257 Absätze 2 und 3 BewG
keine Abzinsung
§ 257 Absatz 2 Satz 1 BewG
Bodenwert
selbständig nutzbarer Teilflächen
Ertragswert
§ 252 BewG, mindestens 75 Prozent des Bodenwerts (Mindestwert, § 251 BewG)
=
Grundsteuerwert
§ 230 BewG, abgerundet auf volle 100 Euro nach unten

ERMITTLUNG DES KAPITALISIERTEN REINERTRAGS ROHERTRAG

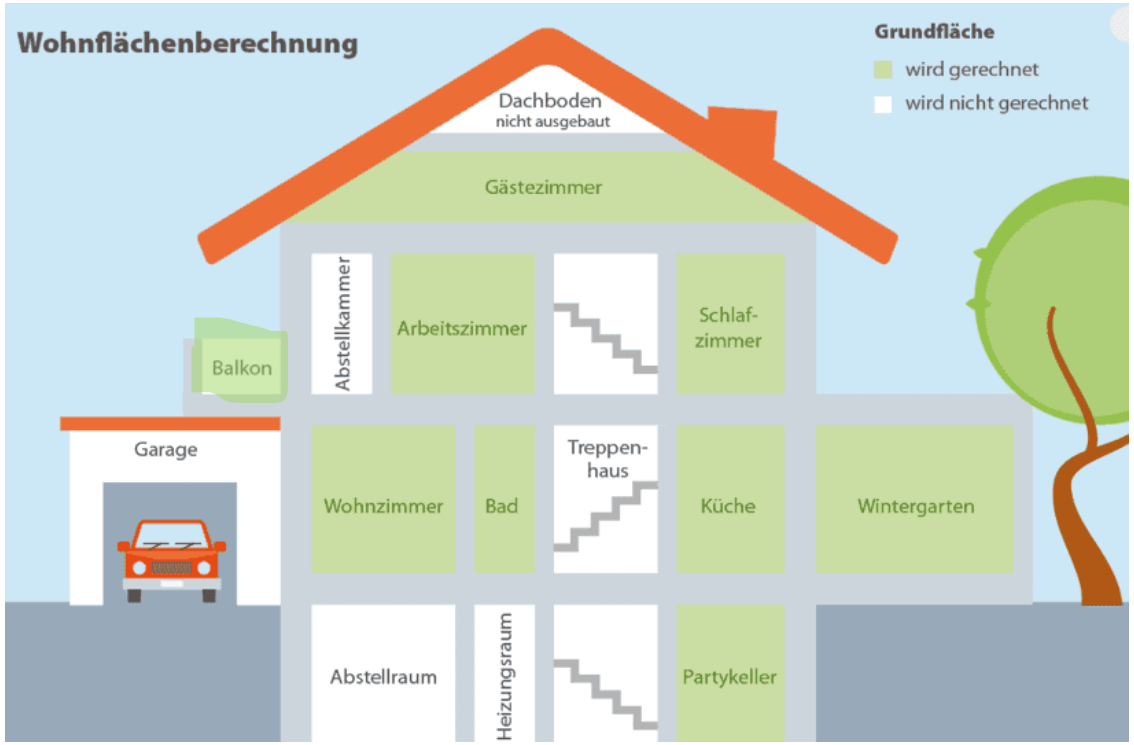
Miete

- Wohnfläche X Listenmiete X Zuschlag/Abschlag
  - Die Wohnfläche wird nach der der Wohnflächenverordnung (WoFlV) ermittelt
  - Die Höhe der monatlichen Nettokaltmieten pro Quadratmeter ergibt sich aus der Anlage 39 zum Bewertungsgesetz
  - Die Erklärung der tatsächlichen Mieteinnahmen durch den Steuerpflichtigen oder die Ermittlung einer üblichen Miete ist ausgeschlossen
  - Die Einordnung der Gemeinden in die jeweilige Mietniveaustufe ergibt sich aus der Verordnung zur Einstufung der Gemeinden in eine Mietniveaustufe

- Die Nettokaltmieten werden für die drei Grundstücksarten Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus und Mietwohngrundstück jeweils in drei Wohnflächengruppen sowie fünf Baujahrgruppen unterteilt
- Für die Ermittlung des Rohertrags bei Wohnungseigentum sind die Nettokaltmieten für Mietwohngrundstücke anzuwenden
- Für Garagen- und Tiefgaragenstellplätze wird eine Nettokaltmiete als Festwert zugrunde gelegt (35 Euro pro Monat). Für sonstige Außenstellplätze erfolgt kein gesonderter Ansatz

	Wohnungsgröße	Bis 1948	1948 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	Ab 2001
Einfamilienhaus	unter 60 m^2	6,97	6,56	6,82	8,30	8,32
	von 60 m^2 bis unter 100 m^2	6,10	6,11	6,44	7,20	6,65
	100 m^2 und mehr	5,40	5,82	6,19	6,28	6,88
Zweifamilienhaus	unter 60 m^2	7,07	7,38	7,50	7,70	7,44
	von 60 m^2 bis unter 100 m^2	5,19	5,47	5,62	5,89	6,37
	100 m^2 und mehr	4,71	4,87	5,02	5,57	6,12
Mietwohngrundstück	unter 60 m^2	7,83	8,13	8,23	8,90	10,22
	von 60 m^2 bis unter 100 m^2	6,17	6,29	6,62	6,90	7,38
	100 m^2 und mehr	6,22	5,69	6,15	6,41	7,38

WOHNFLÄCHENVERORDNUNG



Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen:

- Wintergärten, Schwimmbäder
- Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen zu 25 Prozent

- nicht gehörende Grundflächen:
  - Kellerräume
  - Abstellräume außerhalb der Wohnung
  - Waschküchen
  - Trockenräume
  - Heizungsräume
  - Garagen

WOHNFLÄCHENVERORDNUNG

Anrechnung der Grundflächen:

- Die Grundfläche von Räumen und Raumteilen
  - mindestens zwei Metern zu 100 %
  - mindestens einem Meter zu 50 %
- Wintergärten (unbeheizt), Schwimmbäder zu 50 %
- Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen
  - in der Regel zu 25 %

ROHERTRAG DES GRUNDSTÜCKS

Einfamilienhaus, 120 Quadratmeter Wohnfläche, Baujahr 1970

Mietpreisniveau Stufe 3 (keine Zu- und Abschläge). Eine Garage.

gesetzlich normierte durchschnittliche Nettokaltmiete für NRW (Anlage 39 zum BewG, Teil I)

- Zu-/Abschlag nach der Mietniveaustufe 3 (0 %) monatliche Nettokaltmiete 5,82 EUR

jährlicher Rohertrag EFH (5,82 × 120 qm × 12)	8.380,80 EUR
jährlicher Rohertrag Garage (35 EUR × 12)	420,00 EUR
Summe jährlicher Rohertrag	8.800,80 EUR

ERMITTLUNG DES REINERTRAGS

Rohertrag – Bewirtschaftungskosten = Reinertrag

- Bewirtschaftungskosten sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind
- Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus den pauschalierten Erfahrungssätzen
- Die Bewirtschaftungskosten werden in Abhängigkeit von den unterschiedlichen Grundstücksarten und nach der jeweiligen Restnutzungsdauer der Gebäude differenziert
- Ein Ansatz in tatsächlicher Höhe ist ausgeschlossen

Maßgeblich ist Anlage 40 zum Bewertungsgesetz

REINERTRAG

Einfamilienhaus, 120 Quadratmeter Wohnfläche, Baujahr 1970

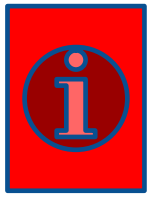
Mietpreisniveau Stufe 3 (keine Zu- und Abschläge). Eine Garage.

- Alter des Gebäudes 2022 -1970 = 52 Jahre
- Restnutzungsdauer 80 Jahre – 52 Jahre = 28 Jahre
- Summe jährlicher Rohertrag 8.800,80 EUR
- Bewirtschaftungskosten 25 % von 8.800,80 EUR 2.200,20 EUR
- **Reinertrag** 6.600,60 EUR

ERMITTLUNG DES KAPITALISIERTEN REINERTRAGS LIEGENSCHAFTSZINS

- Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen der Wert von Grundstücken abhängig von der Grundstücksart durchschnittlich und marktüblich verzinst wird
- Besondere Ertragsverhältnisse, die auf wohnungs- und mietrechtliche Bindungen zurückzuführen sind, bleiben unberücksichtigt

- Es gelten die nachfolgenden Zinssätze:
  - 2,5 Prozent für Ein- und Zweifamilienhäuser
  - 3,0 Prozent für Wohnungseigentum
  - 4,0 Prozent für Mietwohngrundstücke mit bis zu sechs Wohnungen
  - 4,5 Prozent für Mietwohngrundstücke mit mehr als sechs Wohnungen.



- Bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern verringert sich der Liegenschaftszinssatz um jeweils 0,1 Prozentpunkte je volle 100 Euro, die der Bodenrichtwert oder Bodenwert je Quadratmeter die Grenze von 500 Euro je Quadratmeter übersteigt
- Bei der Bewertung von Wohnungseigentum verringert sich der Liegenschaftszinssatz um jeweils 0,1 Prozentpunkte für jede volle 100 Euro, die der Bodenrichtwert oder der Bodenwert je Quadratmeter den Betrag von 2 000 Euro je Quadratmeter übersteigt.

ERMITTLUNG DES KAPITALISIERTEN REINERTRAGS BEISPIEL

Einfamilienhaus, Grundstück mit 500 m Fläche und 120 Quadratmeter Wohnfläche Baujahr 1970

Mietpreisniveau Stufe 3 (keine Zu- und Abschläge). Eine Garage.

Bodenrichtwert 300 Euro pro qm.

Reinertrag für die Wohnfläche

gesetzlich normierte durchschnittliche Nettokaltmiete für NRW (Anlage 39 zum BewG, Teil I)

- Zu-/Abschlag nach der Mietniveaustufe 3 (0 %) monatliche Nettokaltmiete 5,82 EUR

jährlicher Rohertrag EFH (5,82 × 120 qm × 12)	8.380,80 EUR
jährlicher Rohertrag Garage (35 EUR × 12)	420,00 EUR
Summe jährlicher Rohertrag	8.800,80 EUR
Bewirtschaftungskosten (8.800 × 25 %)	–2.200,20 EUR

Restnutzungsdauer 28 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

jährlicher Reinertrag	6.600,60 EUR

- Vervielfältiger = 19,96 ((RND 28 Jahre und Liegenschaftszinssatz 2,5 %)
- (keine Zinssatzanpassung, da der Bodenrichtwert 500 EUR nicht übersteigt)

Barwert des Reinertrags 6.600,60 EUR × 19,96 = 131.747,98 EUR

ERMITTLUNG DES ABGEZINSTEN BODENWERTES

- Faktoren:
  - Bodenwert bzw. Bodenrichtwert
  - Abzinsungsfaktor
  - Grundstücksart
  - Alter
  - Grundstücksgröße
    - Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen bei Ein- und Zweifamilienhäusern
    - Umrechnungskoeffizient aus Anlage 36 des Bewertungsgesetzes (Normgröße 500 qm)

Der Abzinsungsfaktor ergibt sich aus Anlage 41 zum Bewertungsgesetz

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENT

Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizient	Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizient
≥ 250 m2	1,19	≥ 1 150 m2	0,81
≥ 300 m2	1,14	≥ 1 200 m2	0,80
≥ 350 m2	1,10	≥ 1 250 m2	0,79
≥ 400 m2	1,06	≥ 1 300 m2	0,78
≥ 450 m2	1,03	≥ 1 350 m2	0,77
≥ 500 m2	1,00	≥ 1 400 m2	0,76
≥ 550 m2	0,98	≥ 1 450 m2	0,75
≥ 600 m2	0,95	≥ 1 500 m2	0,74
≥ 650 m2	0,94	≥ 1 550 m2	0,73
≥ 700 m2	0,92	≥ 1 600 m2	0,72
≥ 750 m2	0,90	≥ 1 650 m2	0,71
≥ 800 m2	0,89	≥ 1 700 m2	0,70
≥ 850 m2	0,87	≥ 1 750 m2	0,69
≥ 900 m2	0,86	≥ 1 800 m2	0,68
≥ 950 m2	0,85	≥ 1 850 m2	0,67
≥ 1 000 m2	0,84	≥ 1 900 m2	0,66
≥ 1 050 m2	0,83	≥ 1 950 m2	0,65
≥ 1 100 m2	0,82	≥ 2 000 m2	0,64

BERECHNUNG ABGEZINSTER BODENWERT

Einfamilienhaus, Grundstück mit 500 qm Fläche

Baujahr 1970 Bodenrichtwert 300 Euro pro qm

Bodenwert 500 qm × 300 EUR × 1,00 (Umrechnungskoeffizient) = 150.000 EUR

Abgezinster Bodenwert 150.000 € X 0,5009 (Abzinsungsfaktor) = 75.139 EUR

- Abzinsungsfaktor RND 28 Jahre und Liegenschaftszinssatz 2,5 %

BERECHNUNG GRUNDSTEUERWERT

Einfamilienhaus

- Grundstück mit 500 qm Fläche
  - Bodenrichtwert 300 Euro pro qm.
- 120 Quadratmeter Wohnfläche (Mietpreisniveau Stufe 3 (keine Zu- und Abschläge))
- Baujahr 1970
- Eine Garage.

Barwert des Reinertrags (Folie 41)	=	131.747,98 EUR
Abgezinster Bodenwert (Folie 44)	=	75.135,00 EUR
Grundsteuerwert		206.882,98 EUR

Mindestwert Bodenwert 150.000 × 75 % = 112.500 EUR
kein Ansatz, niedriger als Grundsteuerwert

BERECHNUNG GRUNDSTEUERMESSBETRAG

Grundsteuermessbetrag

Grundsteuerwert 206.800 EUR (abgerundet auf volle Hundert) × Steuermesszahl 0,031% = 64,11 EUR

Die endgültige Höhe der Grundsteuer hängt vom Hebesatz der Kommune ab.

FRAGESTELLUNGEN AUS DER PRAXIS

Ich habe an meiner Eigentumswohnung einen Balkon. Bei der Wohnfläche ist dieser zu 50 Prozent mit einbezogen. Wie wird die Fläche bei der Grundsteuerberechnung mit einbezogen?

Die Flächenberechnung erfolgt nach der Wohnflächenverordnung. Die Fläche des Balkons wird nur zu 25 Prozent mit einbezogen.

Werden die Flächen von Kellerräume beim Ertragsverfahren mit angegeben?

Nein, außer sie dienen zu Wohnzwecken.

Mein Haus steht auf einem großen Grundstück. Der hintere Teil ist als nicht bebaubare Grünfläche mit einem eigenen Bodenrichtwert versehen. Wie wird der Bodenwert berechnet?

Für beide Grundstücksflächen wird eine eigene Berechnung vorgenommen. Der bebaute Teil wird unter Berücksichtigung des Umrechnungskoeffizienten und dem Abzinsungsfaktor berechnet. Für die Grünfläche wird der Bodenwert ohne Koeffizient und Abzinsungsfaktor mit dem dafür ausgewiesenen Bodenrichtwert berechnet.

Ich habe mein Haus in den letzten Jahren grundlegend renoviert und energetisch ertüchtigt. Wird dadurch die Nutzungsdauer des Gebäudes verlängert?

Nein, nur bei einer Kernsanierung. Diese liegt vor, wenn auch der Rohbau (teilweise)erneuert wurde

FRAGESTELLUNGEN AUS DER PRAXIS

Mein Gebäude ist aus dem Jahr 1965. 1995 habe ich einen Anbau von 30 qm errichtet. Welches Baujahr ist maßgeblich?

Grundsätzlich wird das Jahr der Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes angesetzt. Nur wenn mit dem Anbau eine grundlegende Sanierung des Altgebäudes stattgefunden hat, wird dieses neue Datum angegeben und Kernsanierung angekreuzt..

Mein Haus befindet sich im hinteren Teil einer Privatstraße. Welche Fläche muss ich dafür angeben und muss ich eine zweite Erklärung abgeben?

Als Flächenanteil ermitteln Sie Ihren Gemeinschaftsanteil an der Fläche der Straße an. Dieser Anteil wird dann der Grundstücksfläche in der Anlage GW2 zugerechnet.

Ich habe neben meiner Eigentumswohnung ein Stellplatz in der Tiefgarage. Muss ich die Fläche bei meiner Wohnfläche mit angeben?

Nein. Es wird nur eine einfache Angabe zur Anzahl der Stellplätze gemacht. Liegt die Tiefgarage auf einem weiteren Grundstück, an denen die Eigentümer ein Nutzungsrecht haben, so wird die anteilige Grundstücksfläche zu der Grundstücksfläche für die Eigentumswohnung addiert.

Auf meinem Grundstück befindet sich ein Mehr- und Einfamilienhaus. Brauche ich nur eine Erklärung abgeben?

Nein. Da es sich um zwei verschiedene Grundstücksarten handelt, müssen zwei Erklärungen abgegeben werden. Die Grundstücksfläche wird aufgeteilt auf beide Gebäudearten.

FRAGESTELLUNGEN AUS DER PRAXIS

Das Baujahr meines Gebäudes ist unbekannt. Welches Baujahr trage ich ein?

Baujahr vor 1949: Angabe dazu reicht. Baujahr ab 1949: Bauunterlagen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit, keine Unterlagen vorhanden, Baujahr aus der Fertigstellungsanzeige entnehmen (Bauakte beim Bauamt der Gemeinde)

Mein Haus steht unter Denkmalschutz, was muss ich angeben?

Für Häuser, die unter Denkmalschutz stehen, wird die Steuermesszahl um 10 Prozent verringert. In der Erklärung müssen Angaben zum Denkmalschutz gegeben werden.

Muss ich die Fläche einer Privatstrasse berücksichtigen, wenn ich nur ein Befahrungs-bzw. Begehungsrecht habe?

Nein, nur wenn Sie Miteigentümer der Privatstraße sind, müssen Sie Ihren Anteil berücksichtigen.

Auf unserem Grundstück steht ein Stallgebäude ca. 24 qm. Was muss ich angeben?

Gartenhäuser und alle anderen Gebäude, die auf dem Grundstück stehen und nicht zur Wohnnutzung geeignet sind, werden nicht mit angegeben.

DER GRUNDSTEUERWERTBESCHEID

Die Grundangaben

werden festgestellt:

Art der wirtschaftlichen Einheit

Grundstücksart:
Zweifamilienhaus

Wert der wirtschaftlichen Einheit

Grundsteuerwert . . . . . 396.800 €

Zurechnung des Grundsteuerwerts

Zurechnung:

[redacted] 1/2

[redacted] 1/2

Berechnung des Grundsteuerwerts nach dem Ertragswertverfahren

Die Wertermittlung erfolgt nach dem
Siebenten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes (BewG).

Liegenschaftszinssatz für das Grundstück

Bodenrichtwert . . . . . 440,00 €/m²
Liegenschaftszinssatz für
Ein- und Zweifamilienhäuser . . . . . 2,5 %

Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags

Gebäude 1

Restnutzungsdauer des Gebäudes
Baujahr 1985
Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt . . . . . 37 Jahre
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 38 zum BewG . . . . . 80 Jahre
- Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt . . . . . 37 Jahre
Restnutzungsdauer im Hauptfeststellungszeitpunkt . . . . . 43 Jahre

***** Fortsetzung siehe Seite 2 *****

DER GRUNDSTEUERWERTBESCHEID

Der Rohertrag des Gebäudes im Ertragswertverfahren - Listenmiete

Listenmiete gemäß Anlage 39 Bewertungsgesetz

Listenmiete gemäß Anlage 39 Bewertungsgesetz

```
Rohertrag gemäß Anlage 39 zum BewG
für das Zweifamilienhaus
mit dem Baujahr 1985
im Land Nordrhein-Westfalen

  1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 60 bis unter 100 m²
  Gesamte Wohn-/Nutzfläche . . . . . .  77 m²
    Monatliche Nettokaltmiete . . . . . 5,62 €/m²
  + 10,0 % Zuschlag für die Mietniveaustufe 4 . . . . . 0,56 €/m²
x angepasste monatliche Nettokaltmiete . . . . . 6,18 €/m²
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung . . . . . 475,86 €

  1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 100 m² und mehr
  Gesamte Wohn-/Nutzfläche . . . . . 158 m²
    Monatliche Nettokaltmiete . . . . . 5,02 €/m²
  + 10,0 % Zuschlag für die Mietniveaustufe 4 . . . . . 0,50 €/m²
x angepasste monatliche Nettokaltmiete . . . . . 5,52 €/m²
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung . . . . . 872,16 €

Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude . . . . . 1.348,02 €
x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag . . . . . 16.176,24 €

Garagenstellplätze (Einzelgarage/Tiefgarage)
  Anzahl Garagenstellplätze . . . . . 1
    Monatliche Nettokaltmiete . . . . . 35,00 €
  + 10,0 % Zuschlag für die Mietniveaustufe 4 . . . . . 3,50 €
x angepasste monatliche Nettokaltmiete . . . . . 38,50 €
Monatliche Nettokaltmiete für die Garagenstellplätze . . . . . 38,50 €
x 12 ergibt jährlichen Rohertrag . . . . . 462,00 €
```

	Wohnungsgröße	Bis 1948	1948 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	Ab 2001
Einfamilienhaus	unter 60 m²	6,97	6,56	6,82	8,30	8,32
	von 60 m² bis unter 100 m²	6,10	6,11	6,44	7,20	6,65
	100 m² und mehr	5,40	5,82	6,19	6,28	6,88
Zweifamilienhaus	unter 60 m²	7,07	7,38	7,50	7,70	7,44
	von 60 m² bis unter 100 m²	5,19	5,47	5,62	5,89	6,37
	100 m² und mehr	4,71	4,87	5,02	5,57	6,12
Mietwohngrundstück	unter 60 m²	7,83	8,13	8,23	8,90	10,22
	von 60 m² bis unter 100 m²	6,17	6,29	6,62	6,90	7,38
	100 m² und mehr	6,22	5,69	6,15	6,41	7,38

DER GRUNDSTEUERWERTBESCHEID

Der Rohertrag des Gebäudes im Ertragswertverfahren - Mietniveaustufe

Listenmiete gemäß Anlage 39 Bewertungsgesetz

Listenmiete gemäß Anlage 39 Bewertungsgesetz

Mietniveaustufe (Zu-/Abschlag)

```
Rohertrag gemäß Anlage 39 zum BewG
für das Zweifamilienhaus
mit dem Baujahr 1985
im Land Nordrhein-Westfalen

  1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 60 bis unter 100 m²
  Gesamte Wohn-/Nutzfläche . . . . . .  77 m²
    Monatliche Nettokaltmiete . . . . . 5,62 €/m²
  + 10,0 % Zuschlag für die Mietniveaustufe 4 . . . . . 0,56 €/m²
x angepasste monatliche Nettokaltmiete . . . . . 6,18 €/m²
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung . . . . . 475,86 €

  1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 100 m² und mehr
  Gesamte Wohn-/Nutzfläche . . . . . 158 m²
    Monatliche Nettokaltmiete . . . . . 5,02 €/m²
  + 10,0 % Zuschlag für die Mietniveaustufe 4 . . . . . 0,50 €/m²
x angepasste monatliche Nettokaltmiete . . . . . 5,52 €/m²
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung . . . . . 872,16 €

Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude . . . . . 1.348,02 €
x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag . . . . . 16.176,24 €

Garagenstellplätze (Einzelgarage/Tiefgarage)
  Anzahl Garagenstellplätze . . . . . 1
    Monatliche Nettokaltmiete . . . . . 35,00 €
  + 10,0 % Zuschlag für die Mietniveaustufe 4 . . . . . 3,50 €
x angepasste monatliche Nettokaltmiete . . . . . 38,50 €
Monatliche Nettokaltmiete für die Garagenstellplätze . . . . . 38,50 €
x 12 ergibt jährlichen Rohertrag . . . . . 462,00 €
```

Mietniveaustufen NRW

Nordrhein-Westfalen (NW)			
lfd. Nr.	Gemeindenamen	AGS	Mietniveau-stufe
1	Aachen	05334002	4
2	Ahaus	05554004	2
3	Ahlen	05570004	2
4	Aldenhoven	05358004	3
5	Alfter	05382004	4
6	Alpen	05170004	2
7	Alsdorf	05334004	2
8	Altena	05962004	1
9	Altenbeken	05774004	1
10	Altenberge	05566004	2
11	Anröchte	05974004	1
12	Arnsberg	05958004	2
13	Ascheberg	05558004	2
14	Attendorn	05966004	2
15	Augustdorf	05766004	1
16	Bad Berleburg	05970004	1
17	Bad Driburg	05762004	1
18	Bad Honnef	05382008	4
19	Bad Laasphe	05970028	1
20	Bad Lippspringe	05774008	2
21	Bad Münstereifel	05366004	2
22	Bad Oeynhausen	05770004	2
23	Bad Salzuflen	05766008	2
24	Bad Sassendorf	05974008	2
25	Bad Wünnenberg	05774040	1
26	Baesweiler	05334008	2
27	Balve	05962008	1
28	Barntrup	05766012	1
29	Beckum	05570008	2
30	Bedburg	05362004	3
31	Bedburg-Hau	05154004	2
32	Beelen	05570012	1
33	Bergheim	05362008	3
34	Bergisch Gladbach	05378004	5
35	Bergkamen	05978004	3
36	Bergneustadt	05374004	2
37	Bestwig	05958008	1
38	Beverungen	05762008	1
39	Bielefeld	05711000	3
40	Billerbeck	05558008	1
41	Blankenheim	05366008	1

Nordrhein-Westfalen (NW)			
lfd. Nr.	Gemeindenamen	AGS	Mietniveau-stufe
42	Blomberg	05766016	1
43	Bocholt	05554008	3
44	Bochum	05911000	3
45	Bönen	05978008	2
46	Bonn	05314000	5
47	Borchen	05774012	1
48	Borgentreich	05762012	1
49	Borgholzhausen	05754004	2
50	Borken	05554012	2
51	Bornheim	05382012	4
52	Bottrop	05512000	3
53	Brakel	05762016	1
54	Breckerfeld	05954004	3
55	Brilon	05958012	1
56	Brüggen	05166004	2
57	Brühl	05362012	5
58	Bünde	05758004	2
59	Burbach	05970008	2
60	Büren	05774016	1
61	Burscheid	05378008	4
62	Castrop-Rauxel	05562004	3
63	Coesfeld	05558012	2
64	Dahlem	05366012	1
65	Datteln	05562008	2
66	Delbrück	05774020	2
67	Detmold	05766020	2
68	Dinslaken	05170008	3
69	Dörentrup	05766024	1
70	Dormagen	05162004	4
71	Dorsten	05562012	3
72	Dortmund	05913000	3
73	Drensteinfurt	05570016	2
74	Drolshagen	05966008	2
75	Duisburg	05112000	3
76	Dülmen	05558016	2
77	Düren	05358008	3
78	Düsseldorf	05111000	6
79	Eitorf	05382016	2
80	Elsdorf	05362016	3
81	Emmerich am Rhein	05154008	2
82	Emsdetten	05566008	2

Nordrhein-Westfalen (NW)			
lfd. Nr.	Gemeindenamen	AGS	Mietniveau-stufe
83	Engelskirchen	05374008	3
84	Enger	05758008	2
85	Ennepetal	05954008	3
86	Ennigerloh	05570020	1
87	Ense	05974012	1
88	Erftstadt	05362020	4
89	Erkelenz	05370004	2
90	Erkrath	05158004	4
91	Erndtebrück	05970012	1
92	Erwitte	05974016	1
93	Eschweiler	05334012	3
94	Eslohe (Sauerland)	05958016	1
95	Espelkamp	05770008	2
96	Essen	05113000	4
97	Euskirchen	05366016	3
98	Everswinkel	05570024	1
99	Extertal	05766028	1
100	Finnentrop	05966012	1
101	Frechen	05362024	5
102	Freudenberg	05970016	2
103	Fröndenberg/Ruhr	05978012	2
104	Gangelt	05370008	1
105	Geilenkirchen	05370012	2
106	Geldern	05154012	3
107	Gelsenkirchen	05513000	2
108	Gescher	05554016	2
109	Geseke	05974020	2
110	Gevelsberg	05954012	3
111	Gladbeck	05562014	2
112	Goch	05154016	2
113	Grefrath	05166008	3
114	Greven	05566012	3
115	Grevenbroich	05162008	4
116	Gronau (Westf.)	05554020	2
117	Gummersbach	05374012	2
118	Gütersloh	05754008	3
119	Haan	05158008	4
120	Hagen	05914000	3
121	Halle (Westf.)	05754012	2
122	Hallenberg	05958020	1
123	Haltern am See	05562016	3

Nordrhein-Westfalen (NW)			
lfd. Nr.	Gemeindenamen	AGS	Mietniveau-stufe
124	Halver	05962012	3
125	Hamm	05915000	2
126	Hamminkeln	05170012	2
127	Harsewinkel	05754016	2
128	Hattingen	05954016	3
129	Havixbeck	05558020	3
130	Heek	05554024	1
131	Heiden	05554028	1
132	Heiligenhaus	05158012	4
133	Heimbach	05358012	2
134	Heinsberg	05370016	2
135	Hellenthal	05366020	1
136	Hemer	05962016	2
137	Hennef (Sieg)	05382020	4
138	Herdecke	05954020	3
139	Herford	05758012	2
140	Herne	05916000	2
141	Herscheid	05962020	2
142	Herten	05562020	3
143	Herzebrock-Clarholz	05754020	2
144	Herzogenrath	05334016	3
145	Hiddenhausen	05758016	2
146	Hilchenbach	05970020	2
147	Hilden	05158016	5
148	Hille	05770012	1
149	Holzwickede	05978016	3
150	Hopsten	05566020	1
151	Horn-Bad Meinberg	05766032	1
152	Hörstel	05566016	1
153	Horstmar	05566024	1
154	Hövelhof	05774024	1
155	Höxter	05762020	1
156	Hückelhoven	05370020	2
157	Hückeswagen	05374016	3
158	Hüllhorst	05770016	1
159	Hünxe	05170016	3
160	Hürtgenwald	05358016	2
161	Hürth	05362028	5
162	Ibbenbüren	05566028	2
163	Inden	05358020	2
164	Iserlohn	05962024	3

Nordrhein-Westfalen (NW)			
lfd. Nr.	Gemeindenamen	AGS	Mietniveau-stufe
165	Isselburg	05554032	2
166	Issum	05154020	2
167	Jüchen, Stadt	05162012	3
168	Jülich	05358024	3
169	Kaarst	05162016	5
170	Kalkar	05154024	2
171	Kall	05366024	2
172	Kalletal	05766036	1
173	Kamen	05978020	3
174	Kamp-Lintfort	05170020	3
175	Kempen	05166012	3
176	Kerken	05154028	2
177	Kerpen	05362032	4
178	Kevelaer	05154032	2
179	Kierspe	05962028	2
180	Kirchhundem	05966016	1
181	Kirchlengern	05758020	1
182	Kleve	05154036	3
183	Köln	05315000	6
184	Königswinter	05382024	4
185	Korschenbroich	05162020	3
186	Kranenburg	05154040	2
187	Krefeld	05114000	4
188	Kreuzau	05358028	2
189	Kreuztal	05970024	2
190	Kürten	05378012	3
191	Ladbergen	05566032	1
192	Laer	05566036	1
193	Lage	05766040	2
194	Langenberg	05754024	2
195	Langenfeld (Rhld.)	05158020	4
196	Langerwehe	05358032	2
197	Legden	05554036	1
198	Leichlingen (Rhld.)	05378016	4
199	Lemgo	05766044	2
200	Lengerich	05566040	1
201	Lennestadt	05966020	2
202	Leopoldshöhe	05766048	2
203	Leverkusen	05316000	4
204	Lichtenau	05774028	1
205	Lienen	05566044	1

Nordrhein-Westfalen (NW)			
lfd. Nr.	Gemeindenamen	AGS	Mietniveau-stufe
206	Lindlar	05374020	3
207	Linnich	05358036	2
208	Lippetal	05974024	1
209	Lippstadt	05974028	2
210	Lohmar	05382028	4
211	Löhne	05758024	2
212	Lotte	05566048	2
213	Lübbecke	05770020	2
214	Lüdenscheid	05962032	3
215	Lüdinghausen	05558024	2
216	Lügde	05766052	1
217	Lünen	05978024	3
218	Marienheide	05374024	2
219	Marienmünster	05762024	1
220	Marl	05562024	3
221	Marsberg	05958024	1
222	Mechernich	05366028	2
223	Meckenheim	05382032	3
224	Medebach	05958028	1
225	Meerbusch	05162022	5
226	Meinerzhagen	05962036	2
227	Menden (Sauerland)	05962040	2
228	Merzenich	05358040	2
229	Meschede	05958032	1
230	Metelen	05566052	1
231	Mettingen	05566056	1
232	Mettmann	05158024	4
233	Minden	05770024	2
234	Moers	05170024	3
235	Möhnesee	05974032	1
236	Mönchengladbach	05116000	3
237	Monheim am Rhein	05158026	5
238	Monschau	05334020	1
239	Morsbach	05374028	1
240	Much	05382036	2
241	Mülheim an der Ruhr	05117000	4
242	Münster	05515000	5
243	Nachrodt-Wiblingwerde	05962044	2
244	Netphen	05970032	2
245	Nettersheim	05366032	1

Mietniveaustufen NRW

Nordrhein-Westfalen (NW)			
lfd. Nr.	Gemeindenamen	AGS	Mietniveau-stufe
246	Nettetal	05166016	2
247	Neuenkirchen	05566060	2
248	Neuenrade	05962048	2
249	Neukirchen-Vluyn	05170028	3
250	Neunkirchen	05970036	2
251	Neunkirchen-Seelscheid	05382040	3
252	Neuss	05162024	4
253	Nideggen	05358044	2
254	Niederkassel	05382044	4
255	Niederkrüchten	05166020	2
256	Niederzier	05358048	2
257	Nieheim	05762028	1
258	Nordkirchen	05558028	2
259	Nordwalde	05566064	1
260	Nörvenich	05358052	3
261	Nottuln	05558032	2
262	Nümbrecht	05374032	2
263	Oberhausen	05119000	3
264	Ochtrup	05566068	1
265	Odenthal	05378020	4
266	Oelde	05570028	1
267	Oer-Erkenschwick	05562028	3
268	Oerlinghausen	05766056	2
269	Olfen	05558036	2
270	Olpe	05966024	3
271	Olsberg	05958036	1
272	Ostbevern	05570032	2
273	Overath	05378024	4
274	Paderborn	05774032	2
275	Petershagen	05770028	1
276	Plettenberg	05962052	2
277	Porta Westfalica	05770032	1
278	Preußisch Oldendorf	05770036	1
279	Pulheim	05362036	5
280	Radevormwald	05374036	3
281	Raesfeld	05554040	2
282	Rahden	05770040	1
283	Ratingen	05158028	5
284	Recke	05566072	1
285	Recklinghausen	05562032	3

Nordrhein-Westfalen (NW)			
lfd. Nr.	Gemeindenamen	AGS	Mietniveau-stufe
286	Rees	05154044	2
287	Reichshof	05374040	1
288	Reken	05554044	1
289	Remscheid	05120000	3
290	Rheda-Wiedenbrück	05754028	3
291	Rhede	05554048	2
292	Rheinbach	05382048	4
293	Rheinberg	05170032	3
294	Rheine	05566076	2
295	Rheurdt	05154048	2
296	Rietberg	05754032	2
297	Rödinghausen	05758028	1
298	Roetgen	05334024	2
299	Rommerskirchen	05162028	3
300	Rosendahl	05558040	1
301	Rösrath	05378028	5
302	Ruppichteroth	05382052	2
303	Rüthen	05974036	1
304	Saerbeck	05566080	1
305	Salzkotten	05774036	1
306	Sankt Augustin	05382056	4
307	Sassenberg	05570036	2
308	Schalksmühle	05962056	2
309	Schermbeck	05170036	3
310	Schieder-Schwalen-berg	05766060	1
311	Schlangen	05766064	1
312	Schleiden	05366036	1
313	Schloß Holte-Stukenbrock	05754036	2
314	Schmallenberg	05958040	1
315	Schöppingen	05554052	1
316	Schwalmtal	05166024	2
317	Schwelm	05954024	3
318	Schwerte	05978028	3
319	Selfkant	05370024	2
320	Selm	05978032	3
321	Senden	05558044	2
322	Sendenhorst	05570040	2
323	Siegburg	05382060	5
324	Siegen	05970040	3
325	Simmerath	05334028	2

Nordrhein-Westfalen (NW)			
lfd. Nr.	Gemeindenamen	AGS	Mietniveau-stufe
326	Soest	05974040	2
327	Solingen	05122000	4
328	Sonsbeck	05170040	2
329	Spenge	05758032	1
330	Sprockhövel	05954028	3
331	Stadtlohn	05554056	2
332	Steinfurt	05566084	2
333	Steinhagen	05754040	2
334	Steinheim	05762032	1
335	Stemwede	05770044	1
336	Stolberg (Rhld.)	05334032	3
337	Straelen	05154052	2
338	Südlohn	05554060	1
339	Sundern (Sauerland)	05958044	1
340	Swisttal	05382064	3
341	Tecklenburg	05566088	1
342	Telgte	05570044	3
343	Titz	05358056	2
344	Tönisvorst	05166028	3
345	Troisdorf	05382068	4
346	Übach-Palenberg	05370028	2
347	Uedem	05154056	2
348	Unna	05978036	3
349	Velbert	05158032	3
350	Velen	05554064	1
351	Verl	05754044	2
352	Versmold	05754048	1
353	Vettweiß	05358060	2
354	Viersen	05166032	3
355	Vlotho	05758036	1
356	Voerde (Niederrhein)	05170044	3
357	Vreden	05554068	1
358	Wachtberg	05382072	4
359	Wachtendonk	05154060	2
360	Wadersloh	05570048	1
361	Waldbröl	05374044	2

Nordrhein-Westfalen (NW)			
lfd. Nr.	Gemeindenamen	AGS	Mietniveau-stufe
362	Waldfeucht	05370032	1
363	Waltrop	05562036	3
364	Warburg	05762036	1
365	Warendorf	05570052	2
366	Warstein	05974044	1
367	Wassenberg	05370036	2
368	Weeze	05154064	2
369	Wegberg	05370040	3
370	Weilerswist	05366040	3
371	Welver	05974048	2
372	Wenden	05966028	1
373	Werdohl	05962060	2
374	Werl	05974052	2
375	Wermelskirchen	05378032	3
376	Werne	05978040	2
377	Werther (Westf.)	05754052	2
378	Wesel	05170048	3
379	Wesseling	05362040	4
380	Westerkappeln	05566092	1
381	Wetter (Ruhr)	05954032	3
382	Wettringen	05566096	1
383	Wickede (Ruhr)	05974056	2
384	Wiehl	05374048	2
385	Willebadessen	05762040	1
386	Willich	05166036	4
387	Wilnsdorf	05970044	1
388	Windeck	05382076	2
389	Winterberg	05958048	1
390	Wipperfürth	05374052	2
391	Witten	05954036	3
392	Wülfrath	05158036	3
393	Wuppertal	05124000	3
394	Würselen	05334036	3
395	Xanten	05170052	3
396	Zülpich	05366044	2

DER GRUNDSTEUERWERTBESCHEID

Der Rohertrag des Gebäudes im Ertragswertverfahren - Mietniveaustufe

Listenmiete gemäß Anlage 39 Bewertungsgesetz

Listenmiete gemäß Anlage 39 Bewertungsgesetz

Garage

```
Rohertrag gemäß Anlage 39 zum BewG
für das Zweifamilienhaus
mit dem Baujahr 1985
im Land Nordrhein-Westfalen

  1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 60 bis unter 100 m²
  Gesamte Wohn-/Nutzfläche . . . . . .  77 m²
    Monatliche Nettokaltmiete . . . . . 5,62 €/m²
  + 10,0 % Zuschlag für die Mietniveaustufe 4 . . . . . 0,56 €/m²
x angepasste monatliche Nettokaltmiete . . . . . 6,18 €/m²
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung . . . . . 475,86 €

  1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 100 m² und mehr
  Gesamte Wohn-/Nutzfläche . . . . . 158 m²
    Monatliche Nettokaltmiete . . . . . 5,02 €/m²
  + 10,0 % Zuschlag für die Mietniveaustufe 4 . . . . . 0,50 €/m²
x angepasste monatliche Nettokaltmiete . . . . . 5,52 €/m²
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung . . . . . 872,16 €

Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude . . . . . 1.348,02 €
x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag . . . . . 16.176,24 €

Garagenstellplätze (Einzelgarage/Tiefgarage)
  Anzahl Garagenstellplätze . . . . . 1
    Monatliche Nettokaltmiete . . . . . 35,00 €
  + 10,0 % Zuschlag für die Mietniveaustufe 4 . . . . . 3,50 €
x angepasste monatliche Nettokaltmiete . . . . . 38,50 €
Monatliche Nettokaltmiete für die Garagenstellplätze . . . . . 38,50 €
x 12 ergibt jährlichen Rohertrag . . . . . 462,00 €
```

Mietniveaustufe (Zu-/Abschlag)

Mietniveaustufe (Zu-/Abschl Garage

DER GRUNDSTEUERWERTBESCHEID

Der Rohertrag des Gebäudes im Ertragswertverfahren - Mietniveaustufe

Rohertrag gemäß Anlage 39 zum BewG
für das Zweifamilienhaus
mit dem Baujahr 1985
im Land Nordrhein-Westfalen

1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 60 bis unter 100 m²
Gesamte Wohn-/Nutzfläche . . . . . 77 m²

Listenmiete gemäß Anlage 39 Bewertungsgesetz

Monatliche Nettokaltmiete . . . . . 5,62 €/m²
+ 10,0 % Zuschlag für die Mietniveaustufe 4 . . . . . 0,56 €/m²
x angepasste monatliche Nettokaltmiete . . . . . 6,18 €/m²
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung . . . . . 475,86 €

1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 100 m² und mehr
Gesamte Wohn-/Nutzfläche . . . . . 158 m²

Listenmiete gemäß Anlage 39 Bewertungsgesetz

Monatliche Nettokaltmiete . . . . . 5,02 €/m²
+ 10,0 % Zuschlag für die Mietniveaustufe 4 . . . . . 0,50 €/m²

Mietniveaustufe (Zu-/Abschlag)

x angepasste monatliche Nettokaltmiete . . . . . 5,52 €/m²
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung . . . . . 872,16 €

Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude . . . . . 1.348,02 €
x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag . . . . . 16.176,24 €

Jahreswert

Garage

Garagenstellplätze (Einzelgarage/Tiefgarage)
Anzahl Garagenstellplätze 1

Mietniveaustufe (Zu-/Abschlag Garage

Monatliche Nettokaltmiete . . . . . 35,00 €
+ 10,0 % Zuschlag für die Mietniveaustufe 4 . . . . . 3,50 €
x angepasste monatliche Nettokaltmiete . . . . . 38,50 €
Monatliche Nettokaltmiete für die Garagenstellplätze . . . . . 38,50 €
x 12 ergibt jährlichen Rohertrag . . . . . 462,00 €

Jahreswert

DER GRUNDSTEUERWERTBESCHEID

Bewirtschaftungskosten

```
  Gesamte Wohn-/Nutzfläche . . . . . .  158 m²
    Monatliche Nettokaltmiete . . . . . 5,02 €/m²
  + 10,0 % Zuschlag für die Mietniveaustufe 4 . . . . . 0,50 €/m²
x angepasste monatliche Nettokaltmiete . . . . . 5,52 €/m²
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung . . . . . 872,16 €

Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude . . . . . 1.348,02 €
x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag . . . . . 16.176,24 €

Garagenstellplätze (Einzelgarage/Tiefgarage)
  Anzahl Garagenstellplätze . . . . . 1
    Monatliche Nettokaltmiete . . . . . 35,00 €
  + 10,0 % Zuschlag für die Mietniveaustufe 4 . . . . . 3,50 €
x angepasste monatliche Nettokaltmiete . . . . . 38,50 €
Monatliche Nettokaltmiete für die Garagenstellplätze . . . . . 38,50 €
x 12 ergibt jährlichen Rohertrag . . . . . 462,00 €

Rohertrag des Grundstücks
  Jährlicher Rohertrag der Wohnungen . . . . . 16.176,24 €
+ jährlicher Rohertrag der Garagenstellplätze . . . . . 462,00 €
Rohertrag des Grundstücks . . . . . 16.638,24 €

Reinertrag des Grundstücks
  Rohertrag des Grundstücks . . . . . 16.638,24 €
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG
  21 % vom Rohertrag . . . . . 3.494,03 €
Reinertrag des Grundstücks . . . . . 13.144,21 €
```

Bewirtschaftungskosten
Anlage 40 Bewertungsgesetz

Bewirtschaftungskosten

Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

Bewertungsgesetz (BewG)
Anlage 40 (zu § 255)
Bewirtschaftungskosten

(Fundstelle: BGBl. I 2019, 1840)

Pauschalierte Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Prozent des Rohertrags des Grundstücks nach § 254

Restnutzungsdauer	Grundstücksart		
	1	2	3
	Ein- und Zweifamilienhäuser	Wohnungseigentum	Mietwohngrundstück
≥ 60 Jahre	18	23	21
40 bis 59 Jahre	21	25	23
20 bis 39 Jahre	25	29	27
< 20 Jahre	27	31	29

DER GRUNDSTEUERWERTBESCHEID

Reinertrag des Gebäudes

Monatliche Nettokaltmiete	5,02 €/m²	
+ 10,0 % Zuschlag für die Mietniveaustufe 4	0,50 €/m²	
x angepasste monatliche Nettokaltmiete	5,52 €/m²	
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung		872,16 €
Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude		1.348,02 €
x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag		16.176,24 €
Garagenstellplätze (Einzelgarage/Tiefgarage)		
Anzahl Garagenstellplätze	1	
Monatliche Nettokaltmiete	35,00 €	
+ 10,0 % Zuschlag für die Mietniveaustufe 4	3,50 €	
x angepasste monatliche Nettokaltmiete	38,50 €	
Monatliche Nettokaltmiete für die Garagenstellplätze		38,50 €
x 12 ergibt jährlichen Rohertrag		462,00 €
Rohertrag des Grundstücks		
Jährlicher Rohertrag der Wohnungen	16.176,24 €	
+ jährlicher Rohertrag der Garagenstellplätze	462,00 €	
Rohertrag des Grundstücks		16.638,24 €
Reinertrag des Grundstücks		
Rohertrag des Grundstücks	16.638,24 €	
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG		
21 % vom Rohertrag	3.494,03 €	
Reinertrag des Grundstücks		13.144,21 €
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks		
Reinertrag des Grundstücks	13.144,21 €	
x Vervielfältiger gemäß Anlage 37 zum BewG	26,17	
für den Liegenschaftszinssatz von 2,5 %		
und die Restnutzungsdauer von 43 Jahren		
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks		343.983,98 €

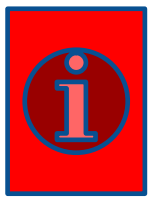
Bewirtschaftungskosten
Anlage 40 Bewertungsgesetz

Vervielfältiger
Anlage 37 Bewertungsgesetz

ERMITTLUNG DES KAPITALISIERTEN REINERTRAGS LIEGENSCHAFTSZINS

- Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen der Wert von Grundstücken abhängig von der Grundstücksart durchschnittlich und marktüblich verzinst wird
- Besondere Ertragsverhältnisse, die auf wohnungs- und mietrechtliche Bindungen zurückzuführen sind, bleiben unberücksichtigt

- Es gelten die nachfolgenden Zinssätze:
  - 2,5 Prozent für Ein- und Zweifamilienhäuser
  - 3,0 Prozent für Wohnungseigentum
  - 4,0 Prozent für Mietwohngrundstücke mit bis zu sechs Wohnungen
  - 4,5 Prozent für Mietwohngrundstücke mit mehr als sechs Wohnungen.



- **Bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern verringert sich der Liegenschaftszinssatz um jeweils 0,1 Prozentpunkte je volle 100 Euro, die der Bodenrichtwert oder Bodenwert je Quadratmeter die Grenze von 500 Euro je Quadratmeter übersteigt**
- **Bei der Bewertung von Wohnungseigentum verringert sich der Liegenschaftszinssatz um jeweils 0,1 Prozentpunkte für jede volle 100 Euro, die der Bodenrichtwert oder der Bodenwert je Quadratmeter den Betrag von 2 000 Euro je Quadratmeter übersteigt.**

DER GRUNDSTEUERWERTBESCHEID

Bodenwert - Umrechnungskoeffizient

Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts

Umrechnungskoeffizient wegen abweichender Grundstücksgröße gemäß Anlage 36 zum BewG
bei einer maßgebenden Grundstücksgröße >= 250 m² . . . 1,19 ← Umrechnungskoeffizient
Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG
bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 %
und einer Restnutzungsdauer von 43 Jahren 0,3458

Fläche	292 m²	
x Bodenrichtwert	440,00 €/m²	
x Umrechnungskoeffizient	1,19	
Bodenwert vor Abzinsung		152.891,20 €
x Abzinsungsfaktor		0,3458
Abgezinster Bodenwert		52.869,78 €

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENT

Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizient	Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizient
≥ 250 m2	1,19	≥ 1 150 m2	0,81
≥ 300 m2	1,14	≥ 1 200 m2	0,80
≥ 350 m2	1,10	≥ 1 250 m2	0,79
≥ 400 m2	1,06	≥ 1 300 m2	0,78
≥ 450 m2	1,03	≥ 1 350 m2	0,77
≥ 500 m2	1,00	≥ 1 400 m2	0,76
≥ 550 m2	0,98	≥ 1 450 m2	0,75
≥ 600 m2	0,95	≥ 1 500 m2	0,74
≥ 650 m2	0,94	≥ 1 550 m2	0,73
≥ 700 m2	0,92	≥ 1 600 m2	0,72
≥ 750 m2	0,90	≥ 1 650 m2	0,71
≥ 800 m2	0,89	≥ 1 700 m2	0,70
≥ 850 m2	0,87	≥ 1 750 m2	0,69
≥ 900 m2	0,86	≥ 1 800 m2	0,68
≥ 950 m2	0,85	≥ 1 850 m2	0,67
≥ 1 000 m2	0,84	≥ 1 900 m2	0,66
≥ 1 050 m2	0,83	≥ 1 950 m2	0,65
≥ 1 100 m2	0,82	≥ 2 000 m2	0,64

Nur für Ein- und Zweifamilienhäuser

DER GRUNDSTEUERWERTBESCHEID

Bodenwert – Abzinsungsfaktor und Liegenschaftszins

Abzinsungsfaktor
Anlage 41 Bewertungsgesetz

Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts

Umrechnungskoeffizient wegen abweichender Grundstücksgröße gemäß Anlage 36 zum BewG	
bei einer maßgebenden Grundstücksgröße >= 250 m² . . .	1,19
Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG	
bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 %	
und einer Restnutzungsdauer von 43 Jahren	0,3458
Fläche	292 m²
x Bodenrichtwert	440,00 €/m²
x Umrechnungskoeffizient	1,19
Bodenwert vor Abzinsung	152.891,20 €
x Abzinsungsfaktor	0,3458
Abgezinster Bodenwert	52.869,78 €

Liegenschaftszins § 256 Bewertungsgesetz

DER GRUNDSTEUERWERTBESCHEID

Bodenwert

Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts

Umrechnungskoeffizient wegen abweichender Grundstücksgröße gemäß Anlage 36 zum BewG
bei einer maßgebenden Grundstücksgröße >= 250 m² . . . 1,19
Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG
bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 %
und einer Restnutzungsdauer von 43 Jahren 0,3458

Fläche	292 m²
x Bodenrichtwert	440,00 €/m²
x Umrechnungskoeffizient	1,19
Bodenwert vor Abzinsung	152.891,20 €
x Abzinsungsfaktor	0,3458
Abgezinster Bodenwert	52.869,78 €

Abzinsungsfaktor
Anlage 41 Bewertungsgesetz

Liegenschaftszins **§ 256 Bewertungsgesetz**

Endgültiger Bodenwert

DER GRUNDSTEUERWERTBESCHEID

Der neue Grundsteuerwert

Ungünstigerprüfung

Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren		
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks		343.983,98 €
+ abgezinster Bodenwert		52.869,78 €
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren		396.853,76 €
Prüfung des Mindestwerts		
Bodenwert vor Abzinsung	152.891,20 €	
davon 75 %	114.668,40 €	
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	396.853,76 €	
maßgeblich ist der höhere der beiden Werte		396.853,76 €
Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 €		**396.800 €**

MINDESTWERT

- Der für ein bebautes Grundstück anzusetzende Wert darf nicht geringer sein als **75 Prozent** des Werts, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre
  - Mit dem Abschlag von 25 Prozent vom Wert des unbebauten Grundstücks werden die üblichen Freilegungskosten (z. B. Abrisskosten) typisierend berücksichtigt
  - Die bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern anzuwendenden typisierenden Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Grundstücksgröße nach Anlage 36 zum Bewertungsgesetz sind auch im Rahmen der Bestimmung des Mindestwerts zu berücksichtigen

MINDESTWERT

Beispiel:

- Der im Rahmen des Ertragswertverfahrens für ein Einfamilienhaus ermittelte Grundsteuerwert beträgt 650.600 €

  Das Grundstück hat eine Grundstücksgröße von 920 m². Der Bodenrichtwert beträgt 1.200 €/m². Aus Anlage 36 zum BewG ergibt sich bei einer Grundstücksgröße von über 900 m² ein Umrechnungskoeffizient von 0,86. Dieser ist auch bei der Ermittlung des Mindestwertes zu berücksichtigen. Der Mindestwert errechnet sich wie folgt:

  Grundstücksgröße x Bodenrichtwert x Umrechnungskoeffizient x 75 Prozent

  920 m² x 1.200 €/m² x 0,86 x 75 Prozent = **712.080 €**

  650.600 € < 712.080 €

  Der auf volle hundert Euro nach unten abgerundete Grundsteuerwert beträgt somit **712.000 €**

DER GRUNDSTEUER-MESSBESCHEID

[redacted]

auf den 1. Januar 2025

über die

Festsetzung

des Grundsteuermessbetrags

[redacted]

) Der Bescheid ergeht an Sie mit Wirkung für und gegen alle Beteiligten.

Festsetzung

Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025

Festsetzung des Grundsteuermessbetrages

Der Grundsteuermessbetrag für das Zweifamilienhaus

[redacted]

wird auf den 1.1.2025 festgesetzt auf . . . . . 123,01 €

Der Grundsteuermessbetrag ist nicht an die Finanzkasse zu entrichten. Er dient der Gemeinde zur Festsetzung der Grundsteuer. Über die Höhe des an die Gemeindekasse zu zahlenden Betrages erteilt Ihnen die Gemeinde einen besonderen Bescheid.

Steuerschuldner:

[redacted] 1/2

[redacted] 1/2

) **Berechnung des Steuermessbetrages**

Grundsteuerwert	396.800 €
x Steuermesszahl 0,31 v.T.	
Steuermessbetrag	123,01 €
Steuermessbetrag	**123,01 €**

Erläuterungen

Datenschutzhinweis:

Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Steuerverwaltung und über Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung sowie über Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen

Steuermesszahl § 15 Grundsteuergesetz

STEUERMESSZAHLEN

Die Grundsteuermesszahlen betragen laut Grundsteuergesetz

- Land- und Forstwirtschaft 0,55 Promille > 0,055%
- Unbebaute Grundstücke 0,34 Promille > 0,034%
- Gebäude im Ertragswertverfahren 0,31 Promille > 0,031%
- Gebäude im Sachwertverfahren 0,34 Promille > 0,034%

GRUNDSTEUERWERT UND GRUNDSTEUERMESSBETRAG

Folgende grundlegende Aussagen können getroffen werden:

- Bei älteren Gebäuden auf großen Grundstücken erhöht sich der Messbetrag
- Bei der Bewertung im Sachwertverfahren (z.B. Gemischtgenutzte Grundstücke) sinken die Messbeträge
- Bei Konstellationen bei denen es unsicher ist, ob das Sachwert- oder Ertragswertverfahren zur Anwendung kommt, ist das Sachwertverfahren häufig günstiger, insbesondere bei alten Immobilien (Alterswertminderung von 70 Prozent)
- In Großstädten mit hohen Bodenrichtwerten steigt der Messbetrag deutlich.

EINSPRUCH

Welche Kritikpunkte hat der Bund der Steuerzahler:

- das Zustandekommen des Bodenrichtwertes
  - die Marktpreise liegen weit über dem eigentlichen Preisniveau und fließen nun so teils in die Bewertung der Grundsteuer ein.
- der Ansatz der pauschalen Mieten
  - Hier wird nicht berücksichtigt, wie hoch die tatsächlichen Mieten sind und ob diese pauschalen Mieten überhaupt realisiert werden können
  - Großstadtproblematik

Mit unseren Musterverfahren wollen wir erreichen, dass generell eine Überprüfung der Bewertungsregelungen stattfindet. Die Dauer der Klageverfahren werden voraussichtlich über den 1.1.2025 hinausgehen. Somit wird erst nach 2025 eine Entscheidung über die Verfassungsmäßigkeit der Bewertungsregelungen vorliegen.

Empfehlung:

- Ein Einspruch sollte nur eingelegt werden, wenn der neue Messbetrag über dem alten Messbetrag liegt

EINSPRUCH

Ein Einspruch kann auch bei den folgenden Sachverhalten eingelegt werden:

- Eigene Fehler können korrigiert werden
  - Kernsanierung statt Sanierung
  - Falsche Angaben zur Wohnfläche
    - Angabe mit Kommawerten
    - Zu große Flächen
    - Angabe von Flächen, die nicht angegebenen werden brauchen (z. B. Kellerräume, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Treppenhaus, nicht ausgebaute Dachböden)
  - Falsche Angaben zum Baujahr
  - Falsche Angaben zur Grundstücksgröße bei Wohneigentum
  - Falsche Angaben zu den Stellplätzen bei Wohneigentum

EINSPRUCH

Ein Einspruch auch kann bei den folgenden Sachverhalten eingelegt werden:

- Der Grundsteuerwert übersteigt den Verkehrswert
  - Kauf einer ETW in 2021 für 190.000 €. Grundsteuerwert 352.000 €
- Übergroße Grundstücke
  - Information bei boris.nrw zur Grundstückstiefe einholen
  - Informationen bei tim-online.nrw zur Grundstücksart einholen
  - Informationen bei grundsteuer-geodaten.nrw unter Grundsteuer A

Hinweis: Sollten die Grundstücksflächen in baureifen Grundstücke und Hinterland aufgeteilt werden, so werden die Bodenwerte unterschiedlich ermittelt.
Der bebaute Teil wird unter Berücksichtigung des Umrechnungskoeffizienten und dem Abzinsungsfaktor berechnet. Für die Grünfläche wird der Bodenwert ohne Koeffizient und Abzinsungsfaktor mit dem dafür ausgewiesenen Bodenrichtwert berechnet.

BERECHNUNG ÜBERGROßE GRUNDSTÜCKE

Das Gebäude (Einfamilienhaus) ist Baujahr 1965. Restnutzungsdauer 24 Jahre. Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 960 qm. Laut **Boris NRW** wird für eine Fläche von 550 qm der Bodenrichtwert von 300 € angegeben. Der hintere Teil ist Gartenland und soll mit 20 Prozent der Bodenrichtwertes angesetzt werden.

Das Finanzamt bewertet die gesamte Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert von 300 € unter Anwendung der Umrechnungskoeffizienten und dem Abzinsungsfaktor.

960 qm X 255 € (300 € X 0,85) X 0,5529 (Abzinsungsfaktor) = **135.349,92 €**

Berechnung nach Angaben des Eigentümers

550 qm X 300 € (Umrechnungskoeffizient 1,00) X 0,5529 (Abzinsungsfaktor)	=	91.228,50 €
410 qm X 60 € (20% von 300 €)	=	24.600,00 €
Gesamt	=	**115.828,50 €**

Auswirkung: Differenz = 19.520,72. Messbetragsauswirkung: 19.500 € X 0,031% = 6,045 €

BERECHNUNG ÜBERGROßE GRUNDSTÜCKE

Das Gebäude (Einfamilienhaus) ist Baujahr 1965. Restnutzungsdauer 24 Jahre. Die Gebäudegrundstücksfläche beträgt 2.316 qm. Zudem rechnet das Finanzamt noch eine Waldfläche von 4.064qm und eine Grünfläche von 1.104 qm hinzu. Der Bodenrichtwert beträgt 320 €.

Das Finanzamt bewertet die gesamte Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert von 320 € unter Anwendung der Umrechnungskoeffizienten und dem Abzinsungsfaktor.

7.484 qm X 204.80 € (320 € X 0,64) X 0,5529 (Abzinsungsfaktor) = **847.442.65 €**

Berechnung nach Angaben des Eigentümers

2.316 qm X 204,80 € X 0,5529 (Abzinsungsfaktor)	=	262.249,75 €
4.064 qm X 0,50 € (laut Boris für Waldflächen)	=	2.032,00 €
1.104 qm X 10,00 € (Grünfläche)	=	11.040,00 €
Gesamt	=	**275.321,75 €**

Auswirkung: Differenz = 572.120,90 €. Messbetragsauswirkung: 572.120,90 € X 0,031% = 177,36 €

EINSPRUCH

Ein Einspruch kann bei den folgenden Sachverhalten überlegt werden:

- Grunddienstbarkeiten
  - Grundsteuerzurechnung auf den wirtschaftlichen Eigentümer
- Bodenrichtwerte für Privatstraße
- Bodenrichtwerte bei Garagengrundstücken im Sachwertverfahren
- Erbpachtgrundstücke
  - Wer ist Steuerschuldner?

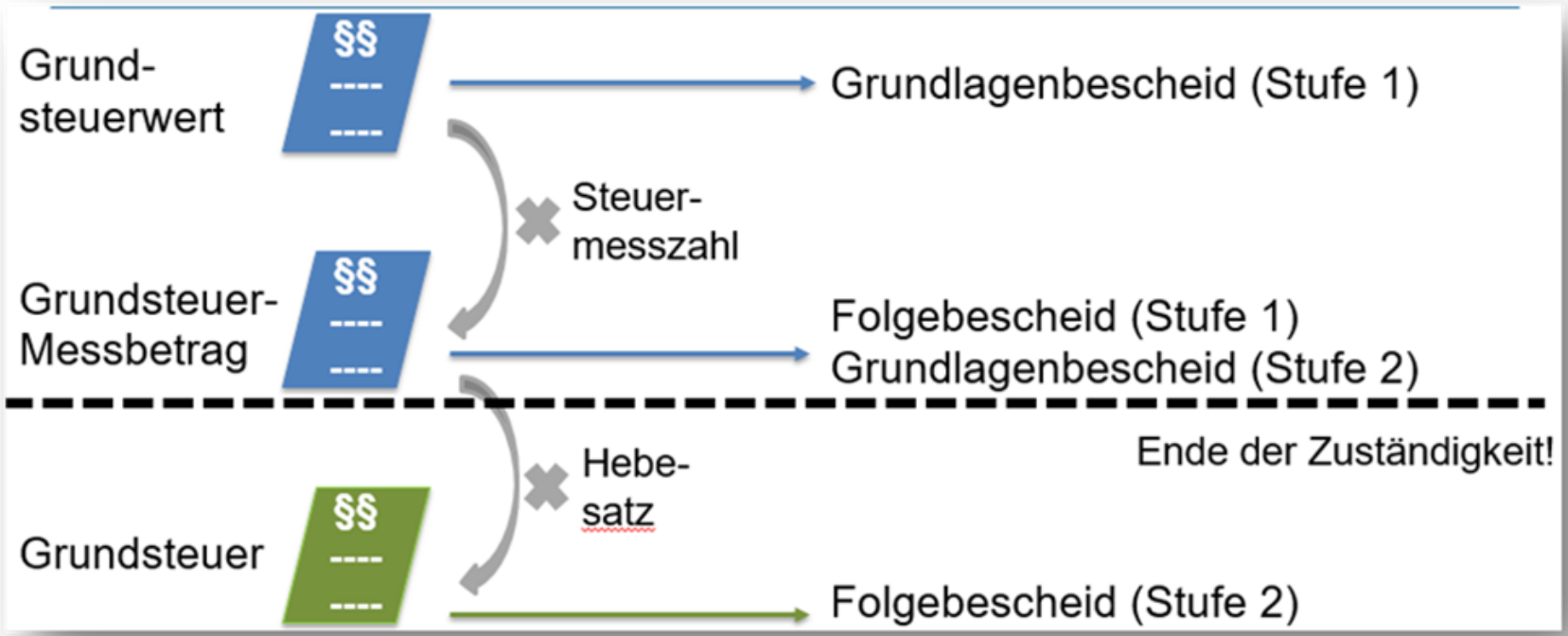
EINSPRUCH

Beachten Sie:

- Entscheidungen, die im Grundsteuerwertbescheid und Grundsteuermessbetragsbescheid getroffen werden, werden für andere Bescheide als Grundlage genutzt. Sie sind sogenannte Grundlagenbescheide, insbesondere für Ihren Grundsteuerbescheid.
- Ein Einspruch muss gegen die Grundlagenbescheide - also je nach Anliegen gegen den Grundsteuerwertbescheid oder den Grundsteuermessbescheid – eingelegt werden und **nicht gegen den Grundsteuerbescheid** der Gemeinde.

EINSPRUCH

EINSPRUCH
EINSPRUCH

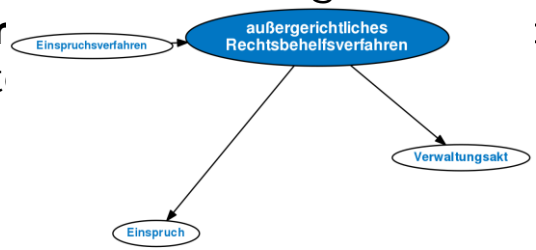

Grund-
steuerwert
§§
Grundlagenbescheid (Stufe 1)
Steuer-
messzahl
Grundsteuer-
Messbetrag
§§
Folgebescheid (Stufe 1)
Grundlagenbescheid (Stufe 2)
Ende der Zuständigkeit!
Hebe-
satz
Grundsteuer
§§
Folgebescheid (Stufe 2)

RECHTSBEHELFE

Einspruch

- Ist der Steuerbescheid fehlerhaft oder wurden Aufwendungen nicht anerkannt so kann innerhalb eines Monats nach Zugang des Steuerbescheides ein Einspruch eingelegt werden. Dabei wird unterstellt, dass der Steuerbescheid drei Tage nach dem Datum des Steuerbescheides zugeht.
- Beispiel:

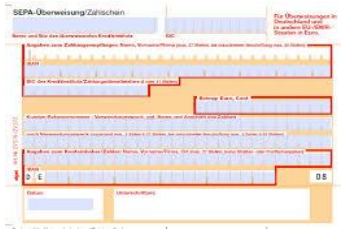
Der Grundsteuerwertbescheid trägt das Datum des **07.03.2023**. Zustellung wird unterstellt am **10.03.2023**. Ende der Einspruchsfrist ist der **10.04.2023**. Dies ist **Osterm** :hsfrist an einem Samstag, Sonntag oder Feiertag endet die Frist am nächst



- schriftlich
- Formlos
- Begründung

UNTERSTÜTZEN SIE UNSER WEBINARPROGRAMM

Online https://www.steuerzahler.de/nrw/spenden-fuer-nrw/



Wir freuen uns auch über Ihre Überweisung
Bund der Steuerzahler NRW
IBAN: DE32 3016 0213 2600 9550 15
BIC: GENODED1DNE
Volksbank Düsseldorf Neuss eG

Empfehlen Sie uns gerne weiter: Mitglied werden

HABEN SIE NOCH FRAGEN ?

Bund der Steuerzahler
Nordrhein-Westfalen e.V.

Hans-Ulrich Liebern
Diplom-Betriebswirt
Geschäftsführer
Leiter der Steuerabteilung

Schillerstraße 14 · 40237 Düsseldorf
Telefon: 02 11 / 991 75 - 17 · Telefax: - 52
liebern@steuerzahler-nrw.de

- Unsere neue Service-Seite zu den aktuellen Maßnahmen
- **Ihren BdSt-Mitgliederbereich finden Sie hier:**
- https://www.steuerzahler.de/login/
- **Webinare finden Sie hier:**
- https://www.steuerzahler.de/nrw/webinare/?L=0
- **Besuchen Sie uns auch bei**

Bund der Steuerzahler Nordrhein-Westfalen e.V.

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

DISCLAIMER

WIR MACHEN DARAUF AUFMERKSAM, DASS UNSER WEBINAR LEDIGLICH DEM UNVERBINDLICHEN INFORMATIONSZWECK DIENT UND KEINE RECHTSBERATUNG IM EIGENTLICHEN SINNE DARSTELLT.

DER INHALT DIESES ANGEBOTS KANN UND SOLL EINE INDIVIDUELLE UND VERBINDLICHE RECHTSBERATUNG, DIE AUF IHRE SPEZIFISCHE SITUATION EINGEHT, NICHT ERSETZEN. INSOFERN VERSTEHEN SICH ALLE ANGEBOTENEN INFORMATIONEN OHNE GEWÄHR AUF RICHTIGKEIT UND VOLLSTÄNDIGKEIT.

DAS URHEBERRECHT LIEGT BEIM VORTRAGENDEN. ALLE INHALTE DIESES TEXTES SIND URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT.